



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 16/07/14

Reçu en Préfecture le : 23/07/14  
CERTIFIÉ EXACT,

**Séance du mardi 15 juillet 2014**  
**D - 2014/426**

***Aujourd'hui 15 juillet 2014, à 15h00,***

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

***Monsieur Alain JUPPE - Maire***

**Etaient Présents :**

Monsieur Alain JUPPE, Madame Virginie CALMELS, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Didier CAZABONNE, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Fabien ROBERT, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Emmanuelle CUNY, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Marik FETOUH, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Magali FRONZES, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Emilie KUZIEW, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Jérôme SIRI, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Joël SOLARI, Madame Ana maria TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Mariette LABORDE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Erick AOUIZERATE, Monsieur Philippe FRAILE MARTIN, Monsieur Benoit MARTIN, Madame Anne WALRYCK, Madame Marie-Hélène VILLANOVE, Madame Florence FORZY-RAFFARD, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Alain SILVESTRE, Madame Marie-José DEL REY, Madame Maribel BERNARD, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Monsieur Yohan DAVID, Monsieur Edouard du PARC, Madame Sandrine RENO, Madame Estelle GENTILLEAU, Monsieur Marc LAFOSSE, Monsieur Yassine LOUIMI, Mme Laetitia JARTY ROY, Madame Solène CHAZAL, Madame Cécile MIGLIORE, Madame Michèle DELAUNAY, Monsieur Pierre HURMIC, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Nicolas GUENRO, Madame Delphine JAMET, Monsieur Matthieu ROUVEYRE, Monsieur Jacques COLOMBIER, Madame Catherine BOUILHET,

**Excusés :**

Monsieur Alain DUPOUY, Monsieur Josy REIFFERS, Monsieur Vincent FELTESSE

**Opération "50 000 logements autour des axes de transports collectifs - îlot témoin de la Résidence du lac".  
Convention de partenariat entre la Fab, la Cub, la Ville, Eiffage Immobilier Atlantique, Axanis et Domofrance.**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

L'appel à projets « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » lancé par la Communauté urbaine de Bordeaux en 2010 vise à inventer une nouvelle fabrique de la ville, à engager une politique pionnière de transformation d'un territoire existant par le logement et par l'appropriation des infrastructures de transports comme leviers de développement urbain.

Pour mettre en œuvre cette démarche volontariste et innovante, la Communauté urbaine de bordeaux a décidé en mars 2012 la création de la Société Publique Locale « La Fabrique Métropolitaine de la Communauté urbaine de Bordeaux » (la Fab) qui accompagne la Cub et les communes actionnaires dans l'animation et la coordination générale de l'ensemble des acteurs mobilisés autour de la démarche 50 000 logements, et dans la réalisation des programmes de logements.

A la demande de la CUB et des communes concernées, la Fab a identifié 18 « îlots témoins », localisés dans 12 des 28 communes de l'agglomération pour réaliser de premières opérations et activer rapidement le projet « 50 000 logements ». L'îlot témoin de la Résidence du lac est l'un d'entre eux.

En novembre 2012, la Fab a lancé un appel à candidatures auprès de maîtres d'œuvre et de maîtres d'ouvrage pour la réalisation des îlots témoins « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs ». Cette consultation fixe comme objectifs prioritaires la qualité des logements, la qualité de leur insertion urbaine, l'adéquation aux attentes des demandeurs, la maîtrise des prix de sortie.

Après une première phase de sélection, la Fab a ensuite accompagné, en lien avec la CUB et les communes concernées, la constitution de plusieurs groupements maîtres d'œuvre / maîtres d'ouvrage appelés à proposer un projet pour chaque îlot.

Sur la base de notes d'orientations élaborées pour chacun des projets par la Fab avec les communes et la Cub, ces groupements ont formalisé un projet et une offre financière remis à la Fab le 28 juin 2013. En octobre 2013, un collège composé d'élus communaux et communautaires, d'architectes, de personnalités qualifiées et d'un représentant de la Fab a auditionné les trois équipes constituées pour l'îlot témoin de la Résidence du lac, et retenu un projet lauréat.

Dans la phase opérationnelle, la Cub et les communes, par l'intermédiaire de la Fab, souhaitent assurer avec les opérateurs et leurs architectes le suivi des projets et de leur réalisation jusqu'au stade de leur livraison, pour garantir leur qualité et l'atteinte des objectifs précédemment cités.

Pour l'opération de l'îlot de la Résidence du lac, le groupement retenu est constitué de : Eiffage Immobilier Atlantique, Axanis, Domofrance, Bruno Rollet, DND Architecture.

Le projet porte sur l'aménagement de l'îlot et la construction de 156 logements.

L'objectif de la convention de partenariat est de préciser :

- les modalités de travail entre les parties,
- le rôle et les engagements de chaque partie à chaque phase de projet, de sa mise au point à sa réalisation et sa livraison,
- le planning prévisionnel.

La ville, étroitement associée au projet, instruira les permis de construire et pilotera le dispositif d'information.

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs de bien vouloir valider la démarche et autoriser le Maire à signer la convention de partenariat relative à l'opération de « l'îlot de la Résidence du lac ».

## **ADOpte A L'UNANIMITE**

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 15 juillet 2014

P/EXPEDITION CONFORME,

**Madame Elizabeth TOUTON**

# CONVENTION DE PARTENARIAT ILOT TEMOIN BORDEAUX- RESIDENCE DU LAC

PROJET

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1) La Communauté urbaine de Bordeaux

Représentée par M. Alain Juppé

En sa qualité de Président de la Communauté urbaine,

Habilité par délibération n°2013/0906 du 20 décembre 2013,

Ci-après dénommée « La Cub »

2) La Ville de Bordeaux

Représentée par M. Alain Juppé,

En sa qualité de Maire de Bordeaux,

Habilité par délibération n°2014/177 du Conseil municipal du 4 avril 2014

Ci-après dénommée « LA VILLE DE Bordeaux »

3) La SPL La Fabrique Métropolitaine de la Communauté urbaine de Bordeaux

Représentée par M. Arnaud Lecroart,

En sa qualité de Directeur Général Délégué,

Habilité par le Conseil d'Administration du 5 décembre 2013,

Ci-après dénommée « La Fab »

4) La société Eiffage Immobilier Atlantique

Dont le siège social est situé à 5 place Ravezies, 33 042 Bordeaux Cedex,

Immatriculée au RCS de Bordeaux sous le n° 341 158 251,

Représentée par M. Hervé LAPASTOURE,

En sa qualité de Directeur,

Ci-après dénommée « L'OPERATEUR »

5) La société Axanis

Dont le siège social est situé à 13 rue Nancel Pénard, 33 000 Bordeaux

Immatriculée au RCS de Bordeaux sous le n° 458 205 945X,

Représentée par Monsieur Loris De Zorzi,

En sa qualité de Directeur,

Habilité par Le Conseil d'Administration du 5 mars 2014

Ci-après dénommée « L'OPERATEUR »

6) La société Domofrance, bailleur social de l'opération,  
Dont le siège social est situé à 110 avenue de la Jallère, 33 042 Bordeaux  
Représentée par François CORNUZ,  
En sa qualité de Directeur Général,  
Ci- après dénommée « Domofrance » ou « le bailleur social »

PROJET

## IL EST EXPOSE CE QUI SUIT

L'appel à projets « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » lancé par la Communauté urbaine de Bordeaux en 2010 vise à inventer une nouvelle fabrique de la ville, à engager une politique pionnière de transformation d'un territoire existant par le logement et par l'appropriation des infrastructures de transports comme leviers de développement urbain.

Pour mettre en œuvre cette démarche volontariste et innovante, la Communauté urbaine de Bordeaux a décidé en mars 2012 la création de la Société Publique Locale « La Fabrique Métropolitaine de la Communauté urbaine de Bordeaux » (La Fab). Elle accompagne La Cub et les communes actionnaires dans l'animation et la coordination générale de l'ensemble des acteurs mobilisés autour de la démarche 50 000 logements, et dans la réalisation des programmes de logements.

A la demande de La Cub et des communes concernées, La Fab a identifié 18 « ilots témoins », localisés dans 12 des 28 communes de l'agglomération, pour réaliser les premières opérations et activer rapidement la politique « 50 000 logements ».

En novembre 2012, La Fab a lancé un appel à candidatures auprès de maîtres d'œuvre et de maîtres d'ouvrage pour la réalisation des ilots témoins « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs ». Cette consultation fixe comme objectifs prioritaires la qualité des logements, la qualité de leur insertion urbaine, l'adéquation aux attentes des demandeurs, la maîtrise des prix de sortie. La première phase – appel à candidatures – a abouti à la sélection lors du Comité de sélection composé d'élus et de personnes qualifiées du 21 février 2013 de 39 maîtres d'ouvrage et de 85 maîtres d'œuvre répartis sur les différents ilots témoins. En lien avec La Cub et les communes concernées, La Fab a ensuite accompagné la constitution de plusieurs groupements maîtres d'œuvre / maîtres d'ouvrage appelés à proposer un projet pour chaque îlot témoin, tout en veillant à ce que la liberté d'association entre maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre soit bien respectée. La Fab a créé les conditions de rencontre entre les maîtres d'ouvrage et les maîtres d'œuvre avec l'organisation d'une journée d'échanges qui s'est tenue le 18 mars 2013. La liste définitive des groupements a été validée en Comité de Projet rassemblant les élus du copro « 50 000 logements » et les maires des communes concernées le 3 avril 2013 (dénommé ci-après le « copro élargi »).

Sur la base de notes d'orientations élaborées pour chacun des projets par La Fab avec les communes et La Cub, ces groupements ont formalisé un projet et une offre financière remis à La Fab le 28 juin 2013. En septembre / octobre 2013, un collège composé d'élus communaux et communautaires, d'architectes, de personnalités qualifiées et d'un représentant de La Fab a auditionné les équipes et choisi le(s) projet(s) lauréat(s), choix qui a été validé en COPRO 50 000.

Dans la phase opérationnelle, La Cub et les communes, par l'intermédiaire de La Fab, souhaitent assurer avec les opérateurs et leurs architectes le suivi des projets et de leur réalisation jusqu'au stade de leur livraison, pour garantir leur qualité et l'atteinte des objectifs précédemment cités.

La présente Convention a donc pour vocation d'établir les termes du partenariat entre :

- La Cub, propriétaire des terrains et immeubles nécessaires à la réalisation du projet sur l'îlot témoin Résidence du Lac,
- LA VILLE DE Bordeaux,
- La Fab,
- Les OPERATEURS Eiffage Immobilier Atlantique et Axanis dont l'offre a été retenue suite aux auditions du 16/10/2013 et validée lors du COPRO du 24/10/2013,
- Et DOMOFrance, Bailleur social de l'opération

Etant précisé que les OPERATEURS demeureront solidaires pendant toute la durée de la mise au point du projet immobilier et de sa réalisation.

Seront désignés dans la présente convention d'objectifs sous le vocable :

- « le Projet », l'ensemble des projets immobiliers de l'ilot témoin Résidence du Lac
- « les Parties », La Cub, LA VILLE DE Bordeaux, La Fab et les OPERATEURS
- « la Convention », la présente convention

**CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

## **ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION**

La Convention a pour objet de préciser pour le projet ilot témoin Résidence du Lac:

- les modalités de travail entre les parties,
- le rôle et les engagements de chaque partie à chaque phase du Projet, de sa mise au point à sa réalisation et livraison,
- le planning prévisionnel.

Ces modalités de travail permettront de garantir la qualité du Projet et sa mise en œuvre dans un calendrier optimisé.

Le Projet est inscrit dans la démarche transversale « 50 000 logements » et se met en œuvre dans le cadre d'un dispositif mis en place spécifiquement et décrit à l'article 5 de la Convention. Le processus partenarial permettra ainsi de faciliter la réalisation de chaque projet tout en assurant son déroulement dans le cadre de la démarche globale « 50 000 logements ».

Il est rappelé que cette convention ne vise pas à préciser les conditions de cession du foncier de La Cub aux OPERATEURS. Ces conditions sont/seront précisées dans la/les conventions(s) de cession.

La présente Convention sera annexée à la/les conventions(s) de cession.

## **ARTICLE 2 – DESCRIPTIF DU PROJET**

L'offre des opérateurs a été retenue à la suite de l'audition du 16/ 10 /2013 organisée dans le cadre de la consultation lancée par La Fab pour le compte de La Cub en lien avec LA VILLE DE Bordeaux.

Cette offre a fait l'objet d'ajustements avec l'équipe de La Fab, notamment sur le volet économique de l'offre.

Les caractéristiques principales du Projet sont rappelées ci-dessous. L'offre complète - décrivant notamment le projet – est annexée à la présente convention (annexe 1).

Les OPERATEURS s'engagent par la signature de la Convention à respecter l'ensemble des caractéristiques du Projet décrites ci-après :



## 2.1 Terrain d'assiette

L'assiette foncière du programme de construction est le suivant :

- pour l'îlot 1 : une partie de la parcelle TC 78 à détacher pour une superficie de 6 527 m<sup>2</sup>  
Les lots 1EF, 1CD, 1AB seront détachés dans le cadre d'une déclaration préalable.
- pour l'îlot 2 : une partie de la parcelle TC 54 à détacher pour une superficie de 3 107 m<sup>2</sup> dans le cadre d'une division primaire.

Le plan cadastral délimitant l'assiette foncière du Projet figure en annexe 2 de la présente convention.

## 2.2 Composition du groupement, modalités d'organisation

- Composition du groupement :

Eiffage Immobilier Atlantique/Axanis/Domofrance/Bruno Rollet/DND Architecture

- Modalités d'organisation juridiques et financières :

Eiffage Immobilier Atlantique assure la maîtrise d'ouvrage de la construction des logements en accession libre, abordable et locatifs sociaux conventionnés. Il assure la commercialisation des logements en accession.

Domofrance est acquéreur des logements locatifs sociaux conventionnés en VEFA.

Axanis assure la maîtrise d'ouvrage de la construction des logements en accession sociale et en assure la commercialisation.

Sur l'emprise foncière de l'îlot 1 phase 1 (lots 1EF et 1CD), les opérateurs déposeront chacun un permis de construire. Sur l'emprise foncière de l'îlot 1 phase 2 (lot 1 AB), un permis valant division sera déposé par les deux opérateurs.

Sur l'emprise foncière de l'îlot 2, Eiffage Immobilier Atlantique déposera un permis de construire.

Lors de l'acquisition authentique du foncier à la Communauté Urbaine de Bordeaux, chaque Maître d'Ouvrage se portera acquéreur pour sa quote-part du coût de la charge foncière globale. Chaque Maître d'Ouvrage procédera indépendamment à la réalisation de la partie du projet qui le concerne, le mandataire assurera la coordination et les interfaces.

- Mission complète accordée à la maîtrise d'œuvre :

Une mission de maîtrise d'œuvre architecturale complète, qui se poursuivra de la phase de conception à la phase de réalisation du projet, est accordée aux architectes du projet, Bruno Rollet/DND Architecture.

L'équipe de maîtrise d'œuvre conclut ainsi des contrats de mission de maîtrise d'œuvre avec d'une part, Eiffage Immobilier Atlantique et d'autre part, Axanis.

- Modalités de gestion ultérieures

Sur l'îlot 1, une ASL sera créée pour gérer les espaces extérieurs constitués de la voie, des stationnements et des espaces verts.

Sur l'îlot 2, les espaces extérieurs collectifs sont privatifs, gérés également par une ASL.

### **2.3 Projet**

Le projet dont la description détaillée figure ci-après et en annexe est susceptible de connaître des adaptations mineures jusqu'à son achèvement.

Ces adaptations ne pourront toutefois, en aucun cas, altérer les qualités constitutives du projet et qui ont notamment motivé le choix du groupement, à savoir :

- le séquençage et la perméabilité de la façade de l'îlot 1 sur les allées de Boutaut, donnant à voir sur l'intérieur du quartier, vers l'école et la résidence,
- l'implantation des bâtiments sur l'îlot 2, permettant de créer des vues sur le grand paysage du parc et du Lac, fabriquant également des espaces en plein terre au sol,
- la qualité de conception des espaces communs (éclairage naturel des paliers et des couloirs de distribution),
- le rapport à l'extérieur des logements : l'éclairage naturel des pièces de jour (éclairage et ventilation naturelle de la cuisine, positionnement du séjour dans une situation d'angle, double orientation du logement), la réalisation d'un espace privatif extérieur pour chaque logement (jardin privatif en rez-de-chaussée, balcon, ou terrasse),
- les volumes proposés dans les derniers étages pour les grands logements (conception en duplex, vides sur séjour),
- la capacité d'extension future d'environ 27% des logements disposant d'une pièce en plus, de 10 m<sup>2</sup>, livrée non aménagée, hors d'eau et hors d'air mais non normée, intégrée au prix de vente TTC de chaque logement,
- la préservation de la qualité de fluidité des sols sur site se traduisant par l'absence de clôture de chaque îlot,

### **2.4. Phasage du projet**

Le projet comportera deux phases.

La phase 1 consiste en la réalisation des lots 1EF et 1CD de l'îlot 1.

La phase 2 consiste en la réalisation du lot 1AB de l'îlot 1 ainsi que de l'îlot 2.

### **2.5. Conditions de réalisation du projet**

La réalisation de l'îlot 1 nécessitera le dévoiement d'une partie de la piste cyclable existante. Elle sera reconstituée par La Cub qui s'engage à réaliser des études préalables et assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux. La partie dévoyée de la piste cyclable sera désaffectée puis déclassée.

La réalisation de l'îlot 1 nécessitera également la suppression de sujets du double alignement de l'allée de platanes située le long des allées de Boutaut ainsi que d'arbres situés en limite du terrain de l'école maternelle.

Il est ainsi prévu, d'une part, de replanter des arbres sur l'emprise du projet, visant à reconstituer ainsi une partie des arbres existants et, d'autre part, la plantation de nouveaux arbres entre la nouvelle piste cyclable et les allées de Boutaut.

Les opérateurs prendront toutes les mesures nécessaires, pendant toute la durée du chantier, à la préservation de tous les arbres qu'ils s'engagent à conserver dans le cadre du projet.

Les modalités du financement de ces travaux de plantation et de financement de la piste cyclable sont en cours de négociation.

## 2.6 Prix d'acquisition

La charge foncière unitaire par type de produit, précisée dans la convention de cession, est définie en fonction des prix de vente des logements (accession sociale ou abordable ou libre).

## 2.7 Programme et prix de sortie

- le nombre total de logements :  
156 logements soit une surface de plancher totale de 9946 m<sup>2</sup>.
- la répartition programmatique :
  - logements locatifs conventionnés : 13% soit 22 logements, soit une surface plancher de 1284 m<sup>2</sup>, sous condition d'obtention du financement (4 logements supplémentaires par rapport au financement initial validé par La CUB).
  - accession sociale (PSLA) : 36% soit 52 logements, soit une surface plancher de 3598 m<sup>2</sup>
  - accession abordable : 21% soit 34 logements, soit une surface plancher de 2053 m<sup>2</sup>
  - accession libre : 30% soit 48 logements, soit une surface plancher de 3011 m<sup>2</sup>

Cette répartition programmatique

- la répartition typologique :
  - T1 : 8% avec un pourcentage maximum de 10%
  - T2 : 33%, ce qui constitue un pourcentage maximum
  - T3 : 40% ce qui constitue un pourcentage maximum
  - T4 : 17%, ce qui constitue un pourcentage minimum
  - T5 : 1%
- les surfaces minimum en SHAB par typologie, fixées dans la note d'orientations urbaines, architecturales, paysagères et programmatiques, et les surfaces moyennes par typologie issues de l'offre du groupement :
  - T1 : surface minimum de 33 m<sup>2</sup> et surface moyenne de 34 m<sup>2</sup>
  - T2 : surface minimum de 47 m<sup>2</sup> et surface moyenne de 48 m<sup>2</sup>
  - T3 : surface minimum de 61 m<sup>2</sup> et surface moyenne de 64 m<sup>2</sup>
  - T4 : surface minimum de 78 m<sup>2</sup> (excepté pour un appartement) et surface moyenne de 83 m<sup>2</sup>
  - T5 : surface minimum de 95 m<sup>2</sup>
- les prix de vente de l'accession sociale, abordable et de l'accession libre :
  - pour le locatif social : Eiffage Immobilier Atlantique s'engage à céder en VEFA les logements à 1950 euros/m<sup>2</sup> HT Shab parking compris.
  - pour l'accession sociale : Axanis s'engage sur un prix moyen maximum de vente des logements de 2400 euros/m<sup>2</sup> TTC Shab parking compris pour ceux disposant d'une pièce en plus ; un prix moyen maximum de vente des logements de 2300 euros/m<sup>2</sup> Shab TTC parking compris pour les autres logements.
  - pour l'accession abordable : Eiffage Immobilier Atlantique s'engage sur un prix moyen de vente des logements de 2600 euros/m<sup>2</sup> TTC Shab parking compris pour ceux disposant d'une

pièce en plus ; un prix moyen de vente des logements de 2500 euros/m<sup>2</sup> Shab TTC parking compris pour les autres logements.

- pour l'accession libre : Eiffage Immobilier Atlantique s'engage pour les logements disposant d'une pièce en plus sur un prix moyen de 3350 euros/m<sup>2</sup> Shab TTC parking compris et pour les autres logements un prix moyen de 3250 euros/m<sup>2</sup> Shab TTC parking compris.

Les adaptations éventuelles du projet, que ce soit lors de la mise au point des projets de permis de construire ou lors de la phase de commercialisation des projets de construction, ne pourront en aucun cas concerner les prix de vente des logements en accession sociale et abordable, les surfaces minimum des logements, la répartition programmatique et par typologie tels que fixés ci-dessus.

## **2.8 Modalités de commercialisation et cibles de clientèle**

Pour chaque phase, les OPERATEURS démarreront la pré commercialisation dès la délivrance des permis de construire (ou permis valant division).

### **AXANIS :**

La commercialisation du PSLA sera réalisée directement par les services d'Axanis, depuis l'agence commerciale située 13 rue Nancel Pénard à Bordeaux.

Afin de favoriser le parcours résidentiel des locataires des Aubiers et de la résidence du Lac (à voir avec Domofrance), une priorité leur sera accordée le 1<sup>er</sup> mois qui suivra la mise en commercialisation. Pour ce faire, un courrier (plaquette) leur sera distribué détaillant l'offre en PSLA et explicitant les modalités d'acquisition.

### **EIFFAGE IMMOBILIER :**

La commercialisation des logements en accession abordable sera réalisée depuis l'espace vente et conseils d'EIFFAGE IMMOBILIER Atlantique situé au pied du siège social – 5, place Ravezies – 33 000 Bordeaux à 300m de l'opération.

La commercialisation des logements en accession libre sera réalisée depuis l'espace vente et conseils d'EIFFAGE IMMOBILIER Atlantique situé au pied du siège social – 5, place Ravezies – 33 000 Bordeaux à 300m de l'opération ainsi que par le biais des réseaux de partenaires (CGPI,..) d'EIFFAGE IMMOBILIER.

## **2.9 Délais de réalisation de l'opération**

- Phase 1 du projet

La déclaration préalable a été déposée par la Communauté urbaine au mois de juin 2014.

Les permis de construire des lots 1EF et 1CD seront déposés par les opérateurs au mois de septembre 2014.

La piste cyclable sera déclassée par arrêté communautaire au mois d'août 2015, avant le démarrage des travaux de construction.

Les travaux de réalisation de ces lots démarreront au mois de septembre 2015.

La livraison des projets immobiliers des deux lots est prévue pour le premier semestre 2017.

- Phase 2 du projet

La délivrance des permis de construire du lot 1AB et de l'îlot 2 sont liés à l'approbation d'un règlement d'urbanisme opposable issu de la 8<sup>ème</sup> modification du PLU, au mois de mai 2015.

Ainsi, les deux permis de construire devraient être déposés au deuxième trimestre 2015.

Les travaux de réalisation de ces îlots débiteront au premier trimestre 2016.

La livraison des projets immobiliers de la phase 2 est prévue pour le deuxième trimestre 2018.

## **ARTICLE 3 – CHAMPS D'INTERVENTION, ROLES ET ENGAGEMENTS DES PARTIES**

### **3.1 Champ d'intervention de La Cub**

- La Cub est compétente en matière d'urbanisme, d'habitat et de transports urbains. Elle est maître d'ouvrage des transports en commun sur l'agglomération des études en vue de la réalisation du tram/train qui desservira le secteur de l'îlot témoin.
- La Cub est compétente en matière de Politique Locale de l'Habitat. Elle dispose de la délégation des aides à la pierre et participe à la construction des logements sociaux (locatif et accession). La Cub mobilisera ces crédits habitat sur ces opérations. Elle y développera également le prêt 0% qu'elle a créé pour les programmes en accession.
- La Cub est propriétaire des terrains et immeubles nécessaires à la réalisation du Projet. Elle s'est engagée dans un processus de cession de ses fonciers aux OPERATEURS en vue de la réalisation du Projet.
- La Cub, compétente pour le Plan Local d'Urbanisme, étudiera le cas échéant, les conditions d'évolution du document d'urbanisme nécessaire au projet, dans le respect de l'intérêt général attaché à toute modification, révision ou mise en compatibilité, en accord avec la commune.

### **3.2 Champ d'intervention de LA VILLE DE Bordeaux**

LA VILLE DE Bordeaux est concernée par l'implantation du Projet des OPERATEURS.

- Elle instruira les permis de construire ou de toute autre autorisation de droit du sol relevant de sa compétence. Elle étudiera, le cas échéant, les conditions d'évolution du document d'urbanisme nécessaire au projet, dans le respect de l'intérêt général attaché à toute modification, révision ou mise en compatibilité, en accord avec la Cub.
- LA VILLE pilote le dispositif d'information du Projet (*cf article 4.4*), avec l'aide de La Cub si nécessaire.

### **3.3 Champ d'intervention des OPERATEURS**

L'offre des OPERATEURS a été désignée lauréate par le comité de projet du 24/ 10 /2013.

- Les OPERATEURS sont en charge de la réalisation du Projet de l'îlot témoin Résidence du Lac décrit à l'article 2 de la Convention. Ils mettront tout en œuvre et mobiliseront les moyens nécessaires pour réaliser un Projet conforme au projet ici détaillé.

- Ils s'engagent à donner toutes les informations permettant à l'atelier de projet de suivre la réalisation de l'opération. A la livraison du programme, ils fourniront un bilan complet de l'opération à partir duquel La Fab procédera à l'évaluation de l'opération.

Les OPERATEURS ont été retenus avec un groupement de maîtrise d'œuvre intervenant dans le cadre d'une mission complète architecturale. Les maîtres d'œuvre seront totalement associés par les opérateurs à la mise en œuvre de la présente Convention.

En outre, DOMOFrance a été désigné préalablement à la consultation, en tant que bailleur social, pour réaliser l'acquisition des logements locatifs conventionnés.

### 3.4 Champ d'intervention de La Fab

La Fab est l'outil des collectivités - La Cub et les communes de La Cub - pour la mise en œuvre opérationnelle de la démarche 50 000 logements. Elle est notamment garante, pour le compte de La Cub et de LA VILLE DE Bordeaux de la qualité du programme immobilier et du suivi du calendrier de réalisation.

La Fab exerce un rôle de coordination et d'animation pour la réalisation du projet. Elle assure l'interface entre l'ensemble des parties et sera l'interlocuteur « quotidien » de l'ensemble des acteurs du projet. Pour ce faire, elle sera en charge de la bonne circulation des données techniques nécessaires à la mise au point du projet et de l'organisation de points d'étapes nécessaires à son avancée (cf Article 4 - « Modalités de travail et de coordination »).

Elle assure également un suivi de l'ensemble des opérations initiées au titre de cette démarche auprès du COPRO élargi « 50 000 logements » mis en place par la Cub : avancement des projets, évolution...

## ARTICLE 4 – MODALITES DE TRAVAIL ET DE COORDINATION

### 4.1 L'Atelier de projet, Instance de pilotage et de suivi du Projet

Un Atelier de projet est créé pour suivre la mise au point et la réalisation du projet.

L'Atelier de projet est une instance de travail et d'arbitrage rassemblant l'ensemble des acteurs du projet : élus communautaires et communaux, services communautaires et communaux, représentants de La Fab, équipes des OPERATEURS, équipes du groupement de concepteurs du Projet (architectes et BET).

La composition de l'Atelier de projet varie selon l'ordre du jour et l'avancée du Projet.

D'autres acteurs impliqués dans le projet peuvent participer à l'Atelier de projet : autres équipes de maîtrises d'œuvre en charge d'études sur la commune ou le périmètre, conseils des parties etc.

Le cas échéant, l'Atelier de projet peut comprendre d'autres personnalités compétentes au regard du Projet.

Instance de dialogue entre les Parties, l'Atelier de projet permet, selon le degré d'avancement du Projet :

- Des échanges pour la mise au point du Projet ;
- Un partage régulier d'informations sur le contexte du Projet (réalisation des transports en commun notamment...), sa réalisation et les problèmes opérationnels rencontrés ;
- Un point sur la commercialisation des programmes ;

- Les validations et arbitrages nécessaires (adaptations mineures du projet) ;
- Un partage du bilan final de l'opération.

L'Atelier de projet se réunit autant que de fois que nécessaire, sur initiative de La Fab. La Fab est en charge de l'organisation et du secrétariat de l'Atelier de projet. Elle met au point l'ordre du jour en lien avec les parties, rédige et envoie les convocations aux participants conviés en fonction de cet ordre du jour.

A l'issue de l'Atelier de projet, elle rédige le compte-rendu ou relevé de décisions et l'envoie à l'ensemble des participants.

Le travail réalisé dans chaque atelier de projet fera l'objet de synthèses soumises au copro élargi « 50 000 logements » afin de permettre un suivi régulier et des échanges sur la démarche. De même en cas d'évolution significative du projet (au-delà d'adaptations mineures), celle-ci, après échange entre les parties au sein de l'atelier de projet, sera soumise au copro élargi « 50 000 logements ».

Par la Convention, les Parties s'engagent à participer à l'ensemble des Ateliers de projet qui seront organisés.

#### **4.2 Modalités de travail entre les Parties relatives à la mise au point du Projet et à sa réalisation**

Un planning prévisionnel, détaillant les principales étapes du projet est annexé à la Convention (annexe 3). Les Parties s'engagent à s'appuyer sur le planning prévisionnel pour le développement du Projet et à solliciter les autres parties en cas de décalage d'une des tâches de ce planning qui serait de leur fait ou dont elles auraient connaissance.

##### **4.2.1 Mise au point du Projet jusqu'aux dépôts des permis de construire ou de toute autre autorisation droit du sol**

La Fab assurera la coordination et l'interface entre les Parties et veillera à la conservation de l'ensemble des qualités du Projet : respect du programme, qualité architecturale, prix de sortie, calendrier de l'opération.

Pour ce faire, La Fab organisera autant d'ateliers de projet que nécessaire. Elle facilitera l'avancement du Projet en veillant à la bonne circulation des informations techniques auprès des différents partenaires. Elle se tiendra à la disposition des OPERATEURS pour les renseigner sur des sujets techniques divers (coordination des calendriers PLU, étude d'impact, projets de transports en commun par exemple...).

La Fab les accompagnera dans la préparation des projets de permis de construire.

Les OPERATEURS communiqueront le projet définitif de permis de construire (ou toute autre autorisation d'urbanisme) ainsi que tout modificatif dans un délai minimal de 30 jours avant la date du dépôt afin de permettre une présentation en atelier de projet. Ils fourniront également une copie du dossier complet de permis de construire (ou toute autre autorisation d'urbanisme) déposé.

La Fab organisera des échanges avec les services communaux et communautaires en amont de l'examen des projets de permis de construire afin de faciliter l'instruction des dossiers.

#### **4.2.2 Suivi de la réalisation du projet architectural**

L'un des enjeux de la Convention est de s'assurer que les Parties sont en mesure de respecter la qualité du projet tout au long de sa réalisation.

Pour ce faire, en amont de la commercialisation des logements, les OPERATEURS présenteront en atelier de projet le niveau des prestations attendues, qu'il s'agisse de logements sociaux, en accession sociale, à prix abordable ou libre. Quinze jours avant cette réunion, les OPERATEURS transmettront à La Fab la notice simplifiée descriptive correspondant aux logements commercialisés.

La Fab pourra demander aux opérateurs tout document utile à la bonne compréhension du projet (DCE, projets d'actes de vente...).

Deux étapes clés, essentielles pour s'assurer du maintien des qualités constitutives du projet, devront faire l'objet d'une présentation en atelier de projet. Il s'agit d'une validation du projet lors de la finalisation du dossier de consultation des entreprises (avant publicité) ; puis lors de l'attribution des marchés de travaux (avant signature).

Avant le démarrage du chantier, les OPERATEURS organiseront une réunion de lancement à laquelle seront conviés les membres de l'atelier de projet. Les OPERATEURS organiseront également pour ces derniers une ou plusieurs réunions de présentations d'échantillons ou de prototypes réalisés en amont du chantier ou pendant sa réalisation et les conviera à la visite du logement témoin.

#### **4.3 Modalités de travail entre les Parties relatives à la commercialisation**

Les OPERATEURS s'engagent à mobiliser les moyens humains et techniques nécessaires pour honorer les objectifs définis à l'article 2.6 de la Convention.

La Fab tiendra un suivi de l'avancement de la commercialisation réalisée par les OPERATEURS. En lien avec les OPERATEURS, elle mettra au point une grille de suivi trimestriel qui permettra aux parties d'analyser, pour chaque typologie de logements commercialisés :

- caractéristiques des logements (prix, surface,...),
- caractéristiques des ménages acquéreurs : niveau de ressources, structure du ménage, origine géographique...

Afin de faire partager l'analyse à l'ensemble des Parties, le suivi de la commercialisation sera un des points à l'ordre du jour des ateliers de projet.

#### **4.4 Modalités de travail entre les Parties relatives à l'information autour du Projet**

Les OPERATEURS ainsi que DOMOFrance et leur équipe de maîtrise d'œuvre pourront être sollicités pour participer à une ou plusieurs réunions d'information organisées par LA VILLE de Bordeaux sur le Projet auprès des habitants actuels et futurs, et des associations. Une première réunion d'information se tiendra avant le dépôt du 1<sup>er</sup> permis de construire.

Si nécessaire, La Cub mettra à disposition de LA VILLE de Bordeaux et des OPERATEURS de l'ingénierie pour l'information autour du Projet.



## **ARTICLE 5 – LE PROJET DANS LA DEMARCHE « ILOT TEMOIN 50 000 LOGEMENTS »**

Le respect par les Parties de leurs engagements à toutes les étapes de réalisation du projet permet d'inscrire celui-ci dans la démarche d'ensemble « 50 000 logements » qui jouit d'une forte visibilité et vis-à-vis de laquelle l'intérêt et les attentes des professionnels de l'urbanisme et du logement sont forts.

Le Projet (et les équipes qui le mettent en œuvre) bénéficiera ainsi des actions de valorisation et de communication mises en place dans ce cadre (expositions, colloques, éditions..) par les partenaires de la Convention auxquelles l'opérateur s'engage à participer.

De plus les OPERATEURS et leur équipe de maîtrise d'œuvre s'engagent à participer aux ateliers d'échanges et d'évaluation organisés entre les opérateurs retenus dans le cadre de l'appel à candidature « ilots témoins » afin de développer les acquis des premières opérations.

## **ARTICLE 6 – DUREE DE VALIDITE DE LA CONVENTION**

La Convention prend effet à la date de sa signature et restera en vigueur jusqu'à la livraison du dernier logement, et à la complète réalisation des dispositions qu'elle contient par les Parties.

## **ARTICLE 7 – NON RESPECT DES ENGAGEMENTS**

En cas de non-respect par les OPERATEURS de l'un quelconque de leurs engagements pris au titre de la présente Convention, et après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception par La Fab restée sans effet pendant un délai de quinze jours à compter de sa première présentation, l'opération ne serait plus inscrite dans la démarche « Ilot témoin 50 000 logements », sans préjudice des autres sanctions prévues dans la promesse d'achat ou de vente et l'acte de vente, et la convention serait résiliée de plein droit.

## **ARTICLE 8 – EXECUTION DE LA CONVENTION - MODIFICATION - RESILIATION**

Les Parties s'engagent à exécuter la présente Convention de bonne foi et à s'informer mutuellement de toute difficulté qu'elles pourraient rencontrer dans sa mise en œuvre.

La présente Convention pourra être modifiée par avenant conclu entre les Parties en cas, par exemple, d'évolution significative du projet ayant fait l'objet d'une validation en COPRO.

Elle ne pourra être résiliée que d'un commun accord entre l'ensemble des parties, ou unilatéralement par La Cub, la VILLE ou La Fab en cas de déchéance des OPERATEURS dans les cas visés à l'article 7 ci-avant.

## **ARTICLE 9 – LITIGES**

En cas de litige entre les parties sur les termes ou sur le respect de la présente Convention, la recherche d'une résolution amiable sera en premier lieu privilégiée.

La ou les parties requérantes adresseront leurs griefs par courrier recommandé avec accusé de réception aux autres parties, qui disposeront d'un délai d'un (1) mois pour y répondre suivant les mêmes modalités.

A défaut d'accord amiable dans un délai de trois mois à compter de la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception exposant les griefs, les Parties disposent de la faculté d'engager une démarche contentieuse auprès de la juridiction compétente.

Fait le

A Bordeaux

en six exemplaires originaux

## ANNEXES

1. Description détaillée du projet par l'opérateur
2. Plan cadastral délimitant l'assiette foncière du projet
3. Planning prévisionnel
4. Grille de commercialisation prévisionnelle

## **DESCRIPTION DU PROJET**

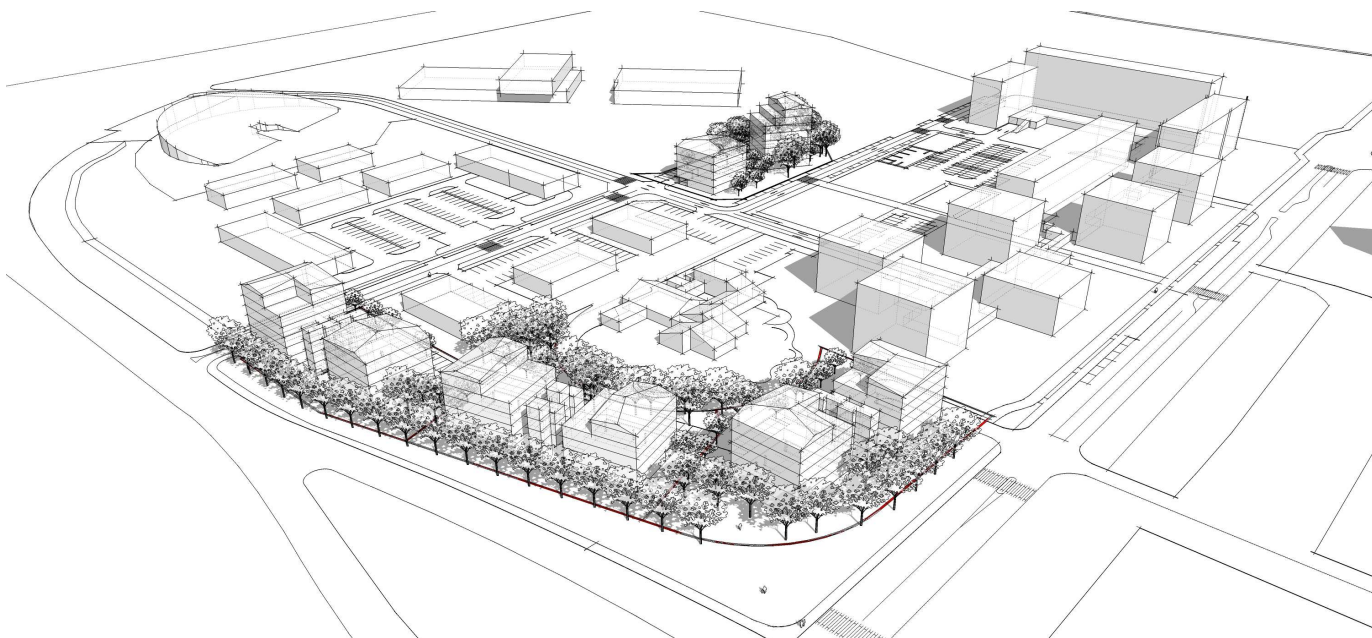
### **1 - PRINCIPES URBAINS ET STRATEGIE ENVISAGES**

**Notre projet a été retenu sur les principes urbains ci-après rappelés :**

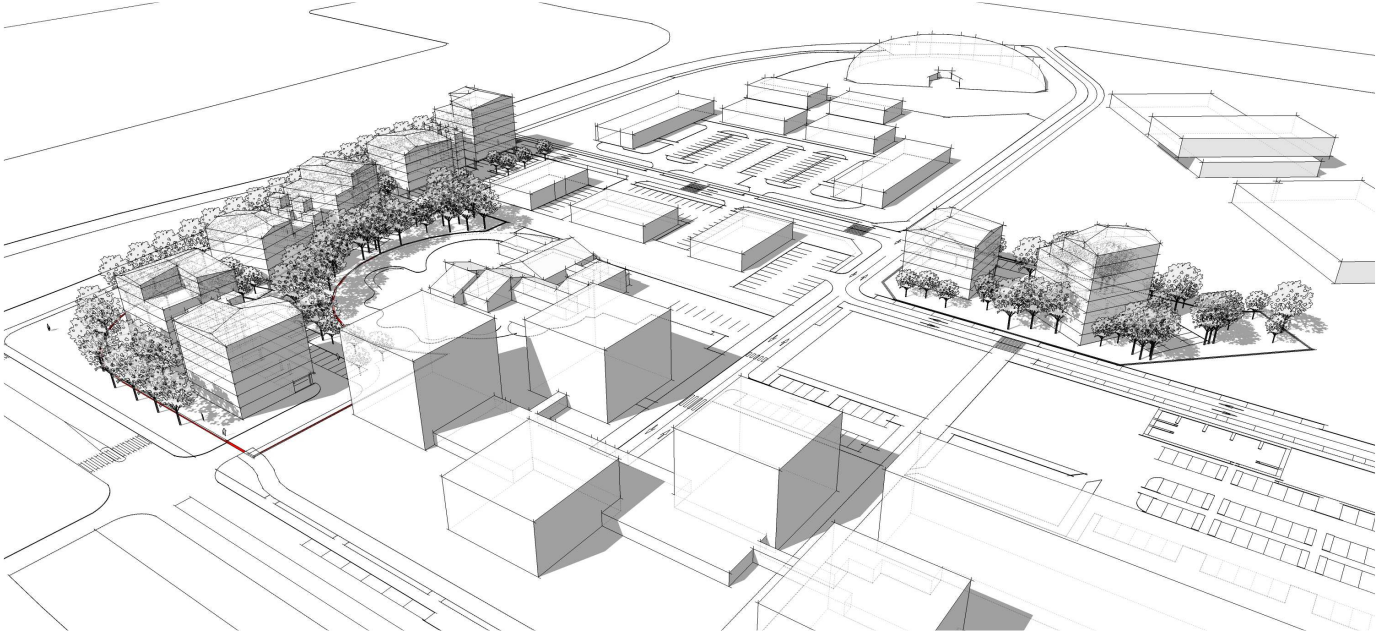
#### **Premièrement : OU CONSTRUIRE ?**

Le site de projet proposé comprend deux parties :

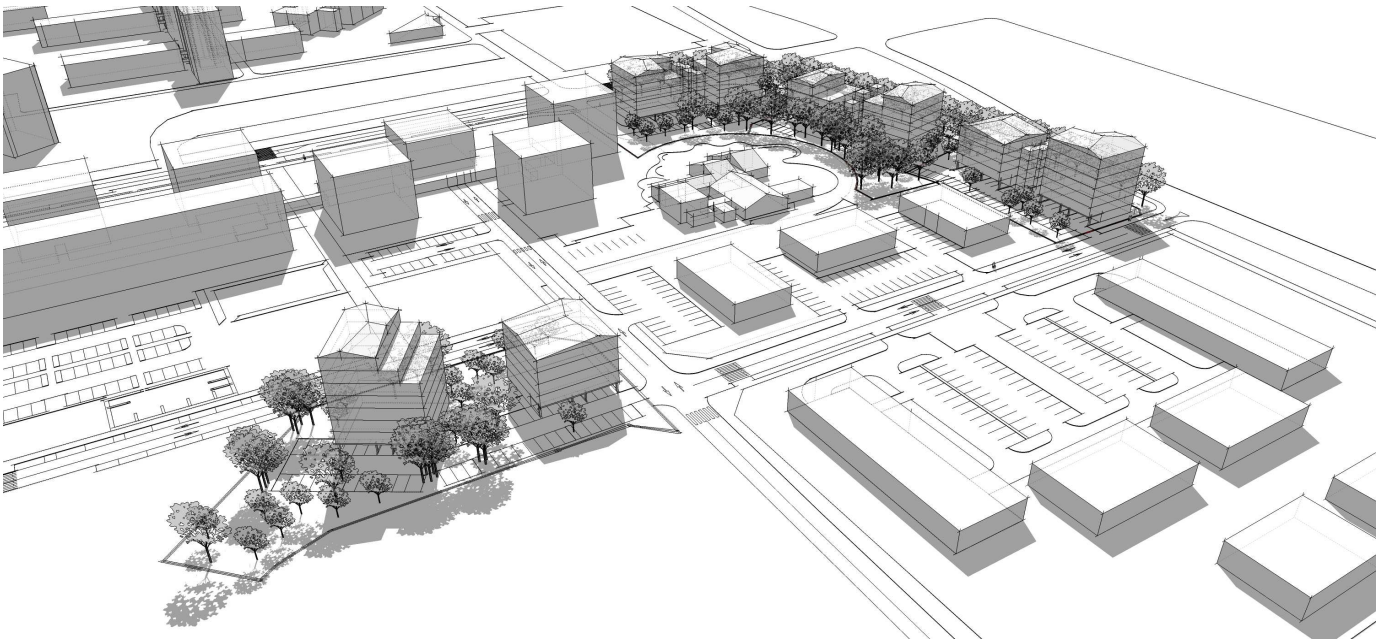
- la première partie (ilot 1) est un terrain en « L » qui s'inscrit dans la continuité des bâtiments existants Avenue Laroque et se retourne vers le Nord sur l'Allée de Boutaut vers le lac, en ceinturant la maternelle du Lac en cours de réhabilitation.
- La seconde partie (ilot 2) est au cœur des Résidences du Lac, en entrée de Parc à l'interface entre les Résidences et le futur quartier Ginko.



***Vue projetée depuis les Allées de Boutaut***



**Vue projetée depuis l'Avenue de Laroque**



**Vue projetée depuis le cœur d'ilot**

Le projet tel qu'il a été sélectionné, permet de proposer un nouvel équilibre de densité entre l'est et l'ouest du quartier.

Cet équilibre est assuré par les principes suivants :

- la seconde partie de notre programme située sur l'îlot 2, en cœur des résidences, est conçue en relation étroite avec l'existant. Nous avons pris le parti, comme annoncé lors du concours, de ne pas construire sur la totalité du site proposé afin de valoriser le cœur des Résidences et de permettre de redessiner le centre devenant une place permettant de prolonger le parc Ginko. Nos architectes Bruno ROLLET et Benjamin DROSSART participent de manière consultative au projet de réaménagement de l'espace public mené par la CUB et la Ville avec le bureau d'études CREHAM.

Nous avons depuis le concours, travaillé sur la volumétrie de notre projet en travaillant sur les hauteurs des bâtiments G et H. Cela sera permis par la 8<sup>ème</sup> modification du PLU opposable en avril 2015.

- le nord de l'îlot 1, sera comme proposé dans notre réponse au concours rendu constructible par la 8<sup>ème</sup> modification du PLU permettant ainsi de réaliser 6 plots sur ce premier site. La réalisation de l'îlot 1 est ainsi prévue en deux phases afin de permettre de réaliser une première partie du projet dans un planning proche correspondant aux attentes du programme des 50 000 logements.

## **Deuxièmement : QUE CONSTRUIRE ?**

Notre démarche s'appuie ainsi sur un travail très précis de plan et de recherche de combinaisons qui permettent à partir d'un bâtiment très simple à quatre façades de produire toutes les situations typologiques (1P, 2P, 3P, 4P, 5P) avec quelques règles de départ très simples :

- tous les logements bénéficient d'une double orientation,
- tous les logements bénéficient d'un séjour toujours positionné dans une situation d'angle,
- tous les logements bénéficient d'une cuisine éclairée et ventilée naturellement,
- tous les logements bénéficient d'un prolongement extérieur de la pièce de séjour,
- tous les logements bénéficient d'un palier éclairé naturellement.

Il n'y a pas un seul logement mono-orienté dans ce projet.

Dans le cadre, de notre réflexion sur l'évolutivité des logements, nous avons développé une extension potentielle de 27% des logements que nous proposons. Cette extension appelée « pièce en plus » est hors d'eau hors d'air mais non chauffée et surtout non « normée » : elle n'est pas BBC, elle n'est pas H&E. C'est un espace « en plus » de 10 m<sup>2</sup> environ que chacun peut investir immédiatement ou ultérieurement.

*« j'achète aujourd'hui un 3 pièces mais en très peu de temps, avec très peu de moyens, je dispose d'une pièce supplémentaire, un bureau pour travailler à la maison, une chambre d'ami pour recevoir, une chambre supplémentaire car la famille s'agrandit... »*

Cette pièce de 10 m2 « en plus » coûterait bien plus cher avec son couloir, son électricité, sa performance BBC, son chauffage, ses menuiseries étanches à l'air... En matière de parcours résidentiel cette souplesse et cette économie constituent un vrai levier.

## 2 - PRINCIPES ARCHITECTURAUX ET PAYSAGERS

Les principes architecturaux développés et la forme des bâtiments du projet sont la conséquence directe du travail typologique (la pièce « en plus ») et de notre perception du contexte.

Un des atouts du quartier à proximité du lac entouré de nature est de pouvoir simultanément y habiter et y travailler : logements et bureaux se côtoient et marquent le site d'une mixité essentielle. Cette mixité se traduit spatialement par une succession de bâtiments détachés les uns des autres. Le long du tramway circulant sur l'avenue de Laroque le bâti laisse en effet percevoir des porosités nord-sud. Le site se caractérise ainsi par des ensembles résidentiels ou tertiaires réalisés comme une succession d'« archipels » reliés par un continuum végétal qui constitue un atout et peut devenir dans le cadre du projet un potentiel.

Cette caractéristique « parsemée » de l'existant n'appelle pas à notre sens sur ce site une logique d'ilot urbain dense à l'alignement strict avec une distinction claire entre façade sur domaine public et cœur d'ilot. Car ici toutes les orientations sont principales ; un projet de bâtiment « front » nous semblerait isolé et sans rapport avec le contexte, comme peut sembler isolé et hors sol aujourd'hui l'ensemble résidentiel des Aubiers.

Notre volonté première est donc de trouver une troisième voie :

- ne pas fonder le projet sur une logique d'ilot et travailler un projet qui multiplie les orientations sans en privilégier une - si ce n'est la logique de la lumière et du soleil,
- ne pas produire une logique formelle de « barres » et de « plots » pour témoigner de la dimension expérimentale - bien que réaliste - du projet.

La pièce « en plus » que nous proposons fabrique une thématique architecturale qui lie les bâtiments deux à deux. Ceci produit une façade qui suit l'Allée de Boutaut selon un profil très séquencé et fractionné puisque les perméabilités transversales permettent de donner à voir vers l'école et la cour des résidences depuis l'allée de Boutaut et l'Avenue Laroque.

Cette structure résonne avec la philosophie du projet : couple promoteurs - architecte, couple promoteurs - bailleurs, couple architecte - architecte, couple existant - projet. Les bâtiments aussi doivent composer à deux et s'associer.

Sur l'ilot n°2, au centre du quartier le projet propose comme dit précédemment de ne pas investir la totalité du foncier mis à disposition pour mettre en situation deux bâtiments qui s'implantent selon deux géométries traduisant la rencontre et l'ouverture entre Parc et Place : l'un suivant la géométrie de la Place et de la rue des Genêts ; l'autre désaxé dans la logique géométrique du Parc.

Le fractionnement du plan fabrique des vides non construits au sol qui sont investis par les espaces d'entrée, par les services communs (vélos, boîtes aux lettres), par les jardins privatifs ou communs des rez-de-chaussée et par le stationnement. S'inscrire dans une logique de prix impose des choix clairs : dans ce projet aucune place de stationnement n'est réalisée en sous-sol. Les places de stationnement seront aménagées en aérien ou intégrées aux rez-de-chaussée.

### **3 - PRINCIPES PROGRAMMATIQUES**

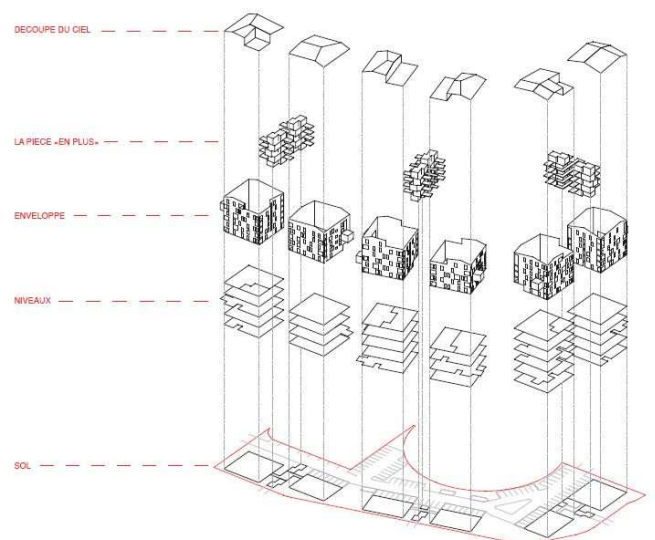
Les ateliers de travail ont conduit à une évolution de notre offre globale sur l’îlot témoin – Bordeaux Résidence du LAC nous conduisant ainsi à proposer 156 logements en locatif social, accession sociale, accession abordable et accession libre.

Ces 156 logements se répartissent sur 8 bâtiments A, B, C, D, E, F, G et H. Les 6 premiers bâtiments sont situés sur l’emprise de l’îlot 1 – le long des Allées de Boutaut, les bâtiments G et H se situent sur l’îlot 2 – en cœur du quartier « Aubiers – Résidence du LAC ».

Les bâtiments sont conçus en plateaux de formes carrées optimisés en structure. Seule la partie centrale est figée avec une trémie ascenseur, une trémie escalier et 4 blocs sanitaires. Chaque plateau permet, ensuite, de configurer toutes les typologies possibles autour de ce centre sans contrainte.

Sur l’îlot 1, comprenant les bâtiments A,B,C,D,E et F, deux bâtiments ainsi conçus sont reliés par un noyau central déporté muni de passerelles en liaison directe avec les appartements et doté de 4 modules livrés clos-couvert sans finitions intérieures pouvant être affectés au choix à 2, 3 ou 4 logements par niveau. Ces modules sont des pièces annexes qui peuvent devenir au choix des occupants des pièces telles que chambres, studio ou pièce à vivre complémentaire.

Sur la totalité de notre programme, 27% des logements sont dotés de cette « pièce en plus ».





**Notre programmation typologique, produits et surfaces**

<b>Tableau récapitulatif de la programmation de l'îlot «Bordeaux Résidence du Lac»</b>			
	<b>Objectifs FAB</b>	<b>Programme</b>	<b>SDP programme</b>
Locatif social	<b>10 %</b>	<b>13 %</b>	<b>1284 m<sup>2</sup></b>
Accession sociale	<b>40 %</b>	<b>36 %</b>	<b>3598 m<sup>2</sup></b>
Accession abordable	<b>20 %</b>	<b>21 %</b>	<b>2053 m<sup>2</sup></b>
Accession libre	<b>30 %</b>	<b>30 %</b>	<b>3011 m<sup>2</sup></b>
<b>Total</b>			<b>9946 m<sup>2</sup></b>

<b>Typologie</b>	<b>Répartition Cible</b>	<b>Répartition Globale programme</b>	<b>SHAB minimum Cible</b>	<b>SHAB moyenne Programme</b>
T1	<b>5 %</b>	<b>8 %</b>	<b>27 m<sup>2</sup></b>	<b>34 m<sup>2</sup></b>
T2	<b>35 %</b>	<b>33 %</b>	<b>48 m<sup>2</sup></b>	<b>48 m<sup>2</sup></b>
T3	<b>35 %</b>	<b>40 %</b>	<b>65 m<sup>2</sup></b>	<b>64 m<sup>2</sup></b>
T4	<b>20 %</b>	<b>17 %</b>	<b>80 m<sup>2</sup></b>	<b>83 m<sup>2</sup></b>
T5	<b>5 %</b>	<b>1 %</b>	<b>90 m<sup>2</sup></b>	<b>95 m<sup>2</sup></b>
Nbre logements		<b>156</b>		

#### **4 - PRINCIPES COMMERCIAUX**

##### **Cible – Accession sociale**

Ces logements seront commercialisés au prix moyen de 2300 € TTC / m<sup>2</sup> SHAB, parking compris, pour les appartements ne disposant pas de « pièce en plus ». Et 2400 € TTC / m<sup>2</sup> SHAB moyen, parking compris, pour les appartements disposant d'une « pièce en plus ».

Ces prix de sortie sont établis sur la base d'une charge foncière s'élevant à 200 € HT /m<sup>2</sup> de SP.

Notre offre de base est diversifiée et répond aux objectifs définis par la FAB.

Le prix de 2400 € TTC qui reste cependant contenu, associé à des surfaces optimisées, nous permettra de proposer des prix de vente inférieurs à 120 000 € TTC pour un logement de type II.

Par la suite, les accédants auront la possibilité de transformer à moindre « coût » la boîte mise à disposition pour en faire une pièce supplémentaire.

##### **Cible - Accession abordable**

Les critères d'attribution des logements en accession abordable sont en cours de définition par la CUB / FAB.

Notre offre est diversifiée en accession abordable et nous proposons également les « pièces en plus » pour ces logements.

Ils seront commercialisés au prix moyen de 2500 € TTC / m<sup>2</sup> SHAB, parking compris, pour les appartements ne disposant pas de « pièce en plus ». Et 2600 € TTC / m<sup>2</sup> SHAB moyen, parking compris, pour les appartements disposant d'une « pièce en plus ».

Ces prix de sortie sont établis sur la base d'une charge foncière s'élevant à 200 € HT /m<sup>2</sup> de SP.

Par la suite, les accédants auront la possibilité de transformer à moindre « coût » la boîte mise à disposition pour en faire une pièce supplémentaire.

##### **Cible - Accession libre**

La principale cible sont des familles cherchant à acquérir un logement à Bordeaux près des transports en commun (Bus, Tramway) pour un accès rapide au centre-ville. Nous ciblerons aussi les personnes

seules (veufs ou veuves, célibataires, divorcés avec ou sans enfant) qui recherchent un logement près d'un centre urbain pour éviter d'être isolées (logements libres T1 T2 T3) et des investisseurs locaux qui veulent préparer leur retraite au moyen des dispositifs mis à la disposition des contribuables afin de récupérer le logement pour eux ou un membre de leur famille.

Ils seront commercialisés au prix moyen de 3250 € TTC / m<sup>2</sup> SHAB, parking compris, pour les appartements ne disposant pas de « pièce en plus ». Et 3350 € TTC / m<sup>2</sup> SHAB moyen, parking compris, pour les appartements disposant d'une « pièce en plus ».

Ces prix de sortie sont établis sur la base d'une charge foncière s'élevant à 217 € HT /m<sup>2</sup> de SP.

Par la suite, les accédants auront la possibilité de transformer à moindre « coût » la boîte mise à disposition pour en faire une pièce supplémentaire.

Le stationnement prévu pour l'ensemble des produits proposés en accession est aérien. Cette hypothèse contribue à l'équilibre financier nous permettant d'assurer ces prix de sortie maîtrisés.

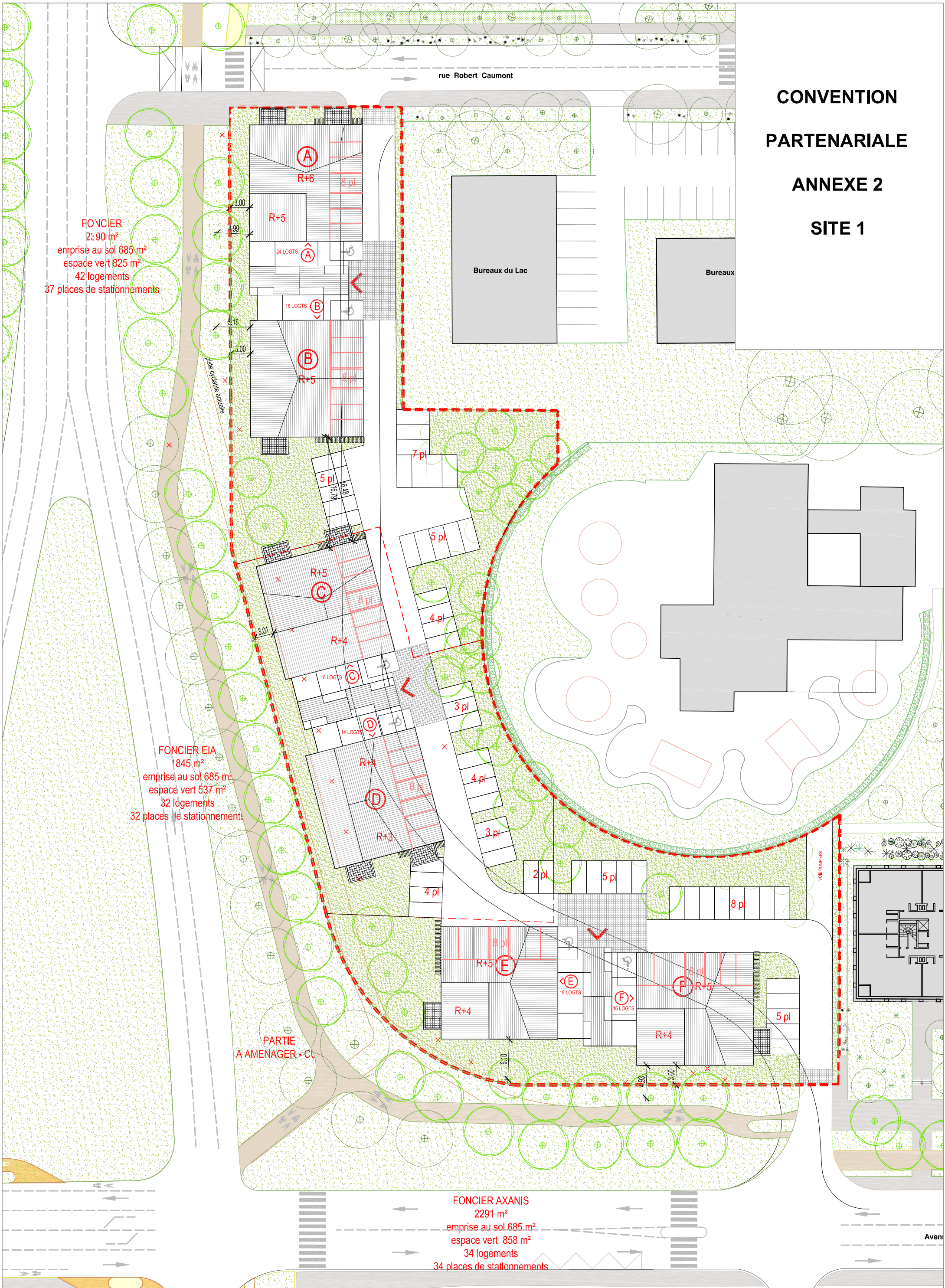
**CONVENTION  
PARTENARIALE  
ANNEXE 2  
SITE 1**

**FONCIER**  
2390 m<sup>2</sup>  
emprise au sol 685 m<sup>2</sup>  
espace vert 825 m<sup>2</sup>  
42 logements  
37 places de stationnements

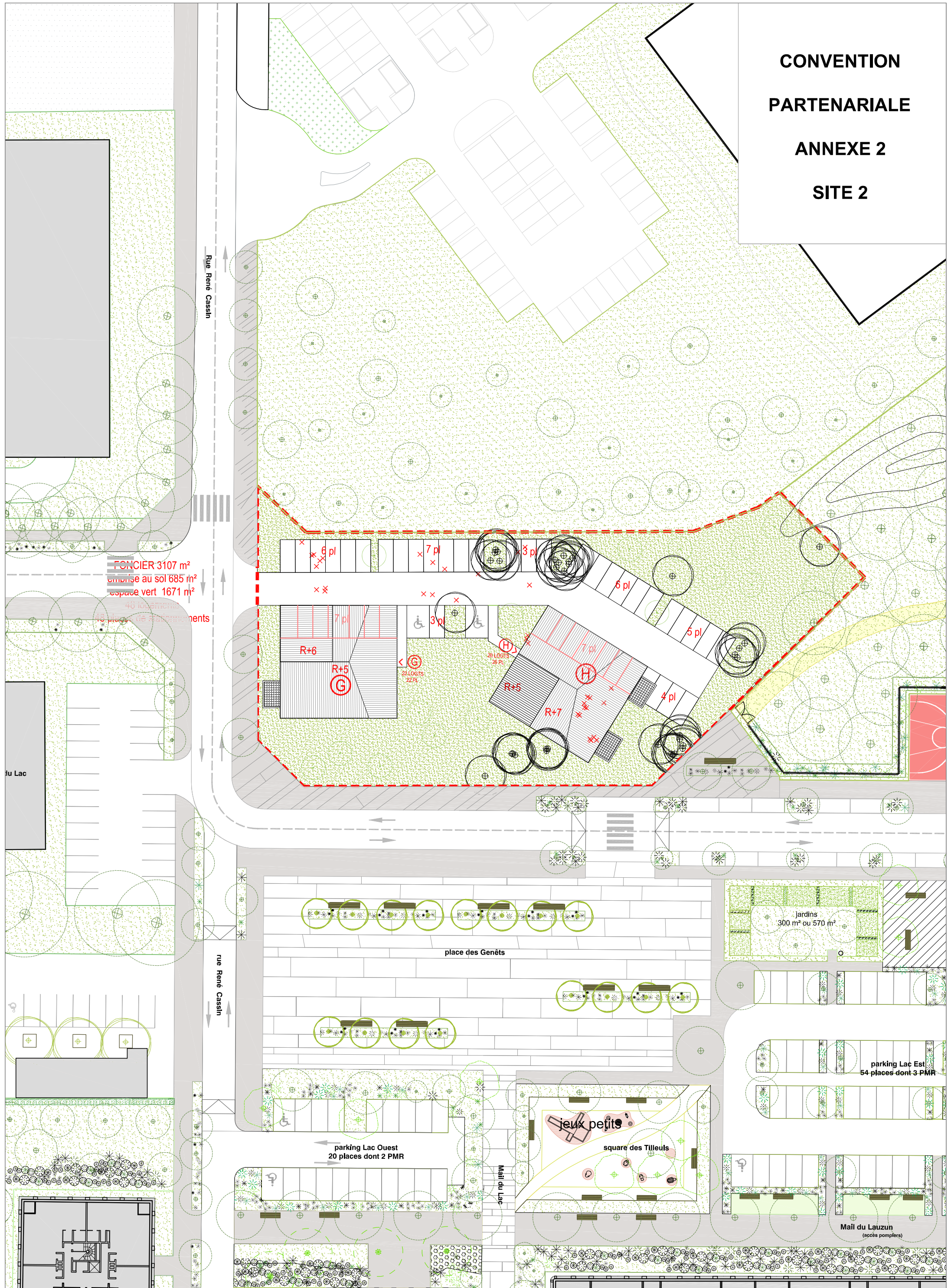
**FONCIER EIA**  
1845 m<sup>2</sup>  
emprise au sol 685 m<sup>2</sup>  
espace vert 537 m<sup>2</sup>  
32 logements  
32 places de stationnements

**FONCIER AXANIS**  
2291 m<sup>2</sup>  
emprise au sol 685 m<sup>2</sup>  
espace vert 858 m<sup>2</sup>  
34 logements  
34 places de stationnements

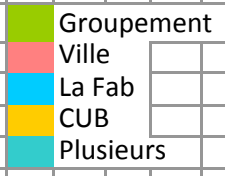
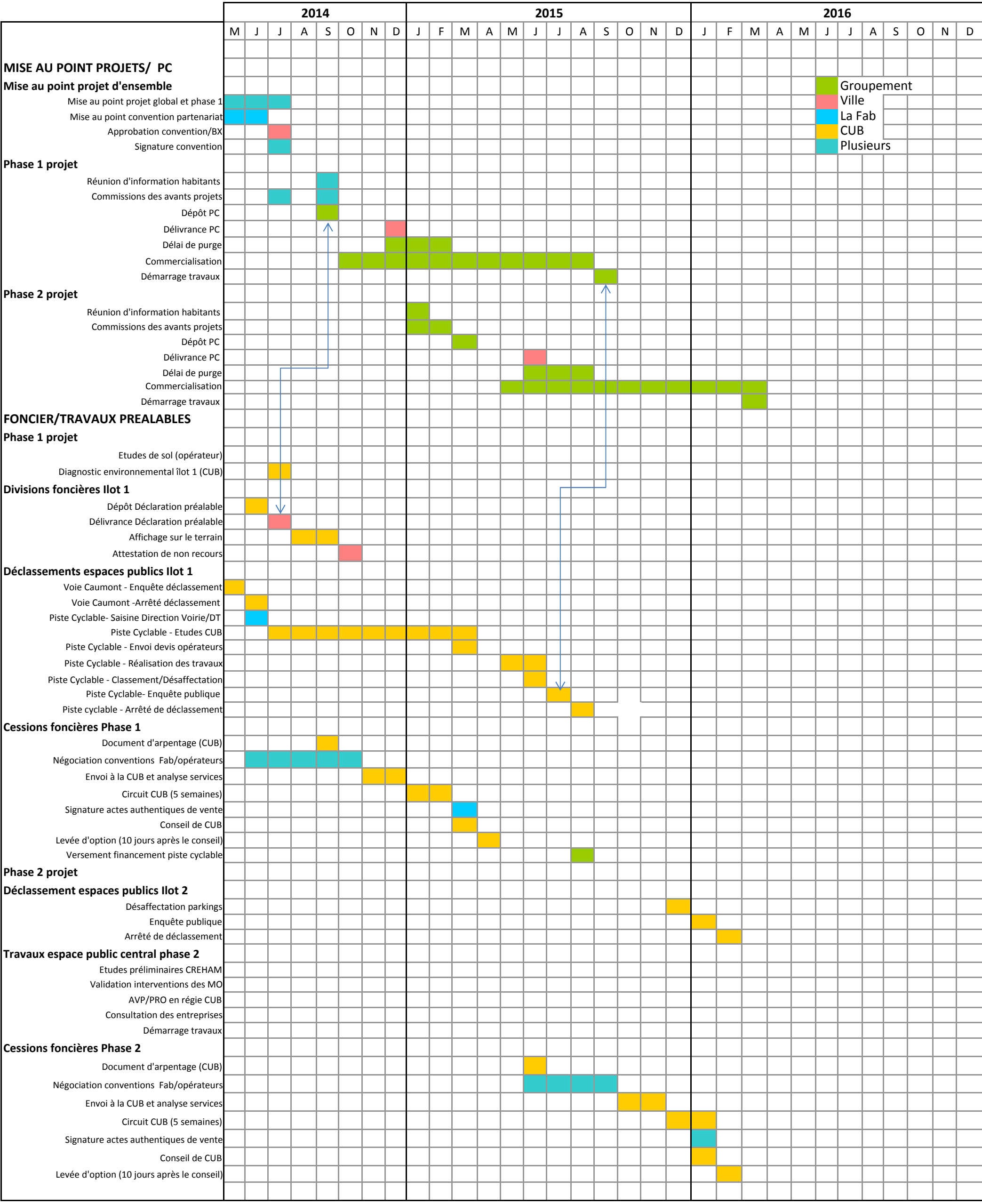
**PARTIE  
A AMENAGER - CL**



**CONVENTION  
PARTENARIALE  
ANNEXE 2  
SITE 2**



**BORDEAUX LES AUBIERS/REDIDENCE DU LAC - CALENDRIER DE TRAVAIL**



**BORDEAUX RESIDENCE DU LAC - CONVENTION PARTENARIALE - ANNEXE 4  
EIFFAGE IMMOBILIER - AXANIS - ESTIMATION PRIX DE VENTE**

**ESTIMATION GRILLE DE VENTE - EIFFAGE IMMOBILIER ATLANTIQUE Logements libres avec boîte provisoire au 24-04-14**

TYPOLOGIE	T1	m2	Prix de vente TTC parking compris	T2	Prix de vente TTC parking compris	T3	Prix de vente TTC parking compris	T4	Prix de vente TTC parking compris	T5	Prix de vente TTC parking compris	
				4		4		3				
	Shab min			Shab min	48.0	170 400.00 €	Shab min	60.1	200 734.00 €	Shab min	78.0	249 600.00 €
	Shab max			Shab max	48.0	170 400.00 €	Shab max	65.5	218 770.00 €	Shab max	78.0	249 600.00 €
	Shab moy			Shab moy	48.0	170 400.00 €	Shab moy	63.7	212 841.50 €	Shab moy	78.0	249 600.00 €
<b>SOIT Prix moyen au m2 TTC Shab : 3 351.10 €</b>												

**ESTIMATION GRILLE DE VENTE - EIFFAGE IMMOBILIER ATLANTIQUE Logements libres sans boîte provisoire au 24-04-14**

TYPOLOGIE	T1	m2	Prix de vente TTC parking compris	T2	Prix de vente TTC parking compris	T3	Prix de vente TTC parking compris	T4	Prix de vente TTC parking compris	T5	Prix de vente TTC parking compris	
		6		9		14		8				
	Shab min	35.0	126 000.00 €	Shab min	48.0	165 600.00 €	Shab min	60.0	192 000.00 €	Shab min	78.0	239 850.00 €
	Shab max	35.0	126 000.00 €	Shab max	48.0	165 600.00 €	Shab max	66.0	211 200.00 €	Shab max	86.4	265 680.00 €
	Shab moy	35.0	126 000.00 €	Shab moy	48.0	165 600.00 €	Shab moy	64.0	204 800.00 €	Shab moy	80.1	246 307.50 €
<b>SOIT Prix moyen au m2 TTC Shab : 3 251.36 €</b>												

**ESTIMATION GRILLE DE VENTE - EIFFAGE IMMOBILIER ATLANTIQUE Logements abordables avec boîte provisoire au 24-04-14**

TYPOLOGIE	T1	m2	Prix de vente TTC parking compris	T2	Prix de vente TTC parking compris	T3	Prix de vente TTC parking compris	T4	Prix de vente TTC parking compris	T5	Prix de vente TTC parking compris
				2		7					
	Shab min			Shab min	48.0	124 800.00 €	Shab min	64.6	167 960.00 €	Shab min	
	Shab max			Shab max	51.3	133 380.00 €	Shab max	65.5	170 300.00 €	Shab max	
	Shab moy			Shab moy	49.7	129 090.00 €	Shab moy	65.0	168 962.86 €	Shab moy	
<b>SOIT Prix moyen au m2 TTC Shab : 2 600.00 €</b>											

**ESTIMATION GRILLE DE VENTE - EIFFAGE IMMOBILIER ATLANTIQUE Logements abordables sans boîte provisoire au 24-04-14**

TYPOLOGIE	T1	m2	Prix de vente TTC parking compris	T2	Prix de vente TTC parking compris	T3	Prix de vente TTC parking compris	T4	Prix de vente TTC parking compris	T5	Prix de vente TTC parking compris	
		3		11		8		2		1		
	Shab min	35.0	87 500.00 €	Shab min	48.0	120 000.00 €	Shab min	61.4	153 500.00 €	Shab min	86.4	216 000.00 €
	Shab max	35.0	87 500.00 €	Shab max	48.0	120 000.00 €	Shab max	65.5	163 750.00 €	Shab max	86.4	216 000.00 €
	Shab moy	35.0	87 500.00 €	Shab moy	48.0	120 000.00 €	Shab moy	64.3	160 781.25 €	Shab moy	86.4	216 000.00 €
<b>SOIT Prix moyen au m2 TTC Shab : 2 500.00 €</b>												

**ESTIMATION GRILLE DE VENTE - AXANIS Logements accession sociale avec boîte**

TYPOLOGIE	T1	m2	Prix de vente TTC parking compris	T2	m2	Prix de vente TTC parking compris	T3	m2	Prix de vente TTC parking compris	T4	m2	Prix de vente TTC parking compris	T5	m2	Prix de vente TTC parking compris
				7			9			6					
	SHAB min			SHAB min	48	115 200.00 €	SHAB min	65	155 280.00 €	SHAB min	73	176 160.00 €	SHAB min		
	SHAB max			SHAB max	51	121 920.00 €	SHAB max	66	157 680.00 €	SHAB max	86	207 360.00 €	SHAB max		
	SHAB moy			SHAB moy	48	116 160.00 €	SHAB moy	65	156 960.00 €	SHAB moy	80	192 000.00 €	SHAB moy		
<b>Soit Prix moyen au m2 TTC SHAB : 2 400.00 €</b>															

**ESTIMATION GRILLE DE VENTE - AXANIS Logements accession sociale sans boîte**

TYPOLOGIE	T1	m2	Prix de vente TTC parking compris	T2	m2	Prix de vente TTC parking compris	T3	m2	Prix de vente TTC parking compris	T4	m2	Prix de vente TTC parking compris	T5	m2	Prix de vente TTC parking compris
		3		8			10			8			1		
	SHAB min	35	80 500.00 €	SHAB min	48	110 400.00 €	SHAB min	65	148 580.00 €	SHAB min	73	168 820.00 €	SHAB min	98	225 400.00 €
	SHAB max	35	80 500.00 €	SHAB max	48	110 400.00 €	SHAB max	67	153 640.00 €	SHAB max	88	203 320.00 €	SHAB max	98	225 400.00 €
	SHAB moy	35	80 500.00 €	SHAB moy	48	110 400.00 €	SHAB moy	65	150 190.00 €	SHAB moy	85	194 810.00 €	SHAB moy	98	225 400.00 €
<b>Soit Prix moyen au m2 TTC SHAB : 2 300.00 €</b>															