



OUI!

**PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF
BORDEAUX EURATLANTIQUE**



ÉDITO

**« NOTRE VOLONTÉ A TOUJOURS ÉTÉ
DE PERMETTRE AU PLUS GRAND NOMBRE
D'ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ »**

Notre volonté a toujours été de permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété dans un idéal de solidarité et de partage.

L'habitat participatif constitue une réponse aux enjeux de cohésion : il y a dans ce mode de production de l'habitat une envie de retrouver du sens, de la solidarité et du lien social.

Ce nouveau projet d'habitat participatif, lancé au coeur d'Euratlantique le nouveau quartier de Bordeaux, est la preuve que cette volonté est partagée par Le COL et ses partenaires.

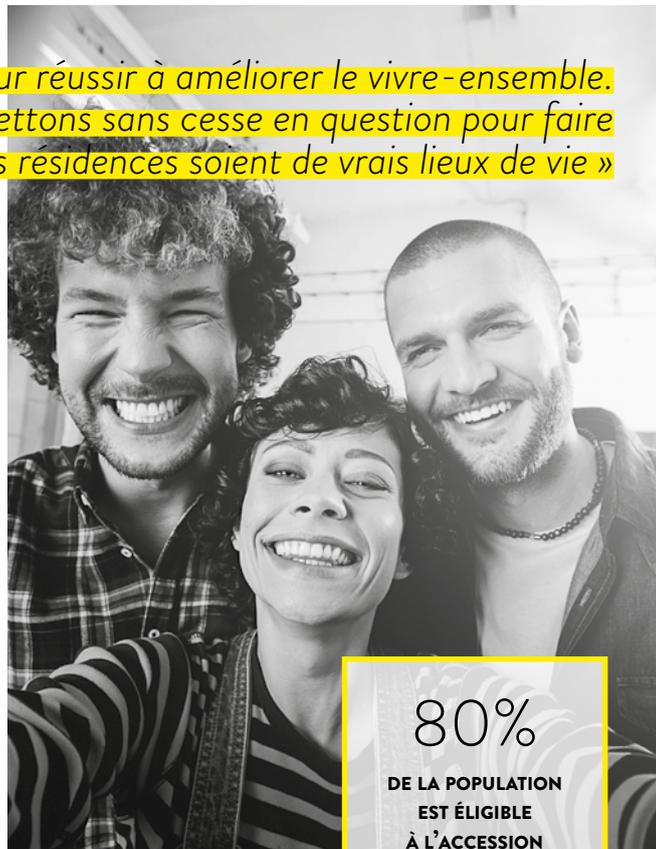
OUI! *s'affirme comme l'un des maillons du développement de cette nouvelle forme d'accession à la propriété sur la Métropole Bordelaise. C'est une véritable fertilité.*

IMED ROBBANA,
DIRECTEUR DU COL

LE COL ACTEUR DE L'HABITAT PARTICIPATIF



« Il y a mille recettes pour réussir à améliorer le vivre-ensemble. Au COL, nous nous remettons sans cesse en question pour faire que nos résidences soient de vrais lieux de vie »



80%

DE LA POPULATION
EST ÉLIGIBLE
À L'ACCESSION
SOCIALE

L'HABITAT PARTICIPATIF L'IMMOBILIER DIFFÉRENT

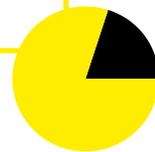
Le COL (Comité Ouvrier du Logement) est une société au sein de laquelle les accédants ou locataires sont coopérateurs et prennent part à la vie et aux décisions de l'entreprise.

Cette philosophie se traduit parfaitement avec l'habitat participatif qui **place l'humain et les échanges au centre des projets**. Très engagé dans ce domaine, Le COL propose un savoir-faire unique qui accompagne concrètement chaque coopérateur dans son parcours résidentiel.

Le COL s'entoure de partenaires experts partageant la même vision, comme « Faire Ville » qui organise et pilote les rencontres entre futurs habitants et assure l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

PROPRIÉTAIRE GRÂCE À L'ACCESSION SOCIALE

Les habitations du COL sont destinées en priorité à l'accession sociale à la propriété qui permet de **devenir propriétaire de sa résidence principale à des prix inférieurs au marché**. Les foyers doivent présenter des revenus qui correspondent aux plafonds requis, selon la composition de la famille.



L'HABITAT PARTICIPATIF

L'IMMOBILIER DIFFÉRENT

UNE DÉMARCHE COLLECTIVE PARTICULIÈRE...

- › Une démarche citoyenne innovante pour envisager son logement.
- › Un groupe de personnes s'unissent pour concevoir, créer et gérer un lieu de vie qui leur ressemble.
- › Architecture du bâti, logements privés, espaces partagés et services sont imaginés selon les souhaits individuels et les besoins collectifs.

« L'idée de l'habitat participatif, c'est permettre aux habitants de participer à la conception de leur résidence et de leur futur logement. »

« Une façon innovante de penser l'habitat autour des relations humaines »

LE COL À L'ORIGINE DE 
20%
DE LA PRODUCTION NATIONALE
D'HABITATS PARTICIPATIFS

 11
PROJETS D'HABITAT PARTICIPATIFS
REPRÉSENTANT ENVIRON
350 LOGEMENTS À DIFFÉRENTS STADES
(LIVRÉS, EN CHANTIER,
EN CONCEPTION AVEC LES HABITANTS).

7 ANS 
D'EXPÉRIENCE DANS LE MONTAGE
DE PROJETS PARTICIPATIFS
AVEC SON PARTENAIRE FAIRE VILLE.

 PRÈS DE 50
COLLABORATEURS
RÉPARTIS SUR 3 SITES :
ANGLÈT, PAU ET BORDEAUX.

DES PROGRAMMES
RÉUNISSANT JUSQU'À
50 
PROPRIÉTAIRES.

UN HABITAT QUI VOUS RESSEMBLE, QUI VOUS RASSEMBLE

- › **Un état d'esprit** : vous réapproprier les décisions, être acteur dans la conception de votre résidence, partager des affinités, favoriser la convivialité et la solidarité...
- › **Une aventure humaine** : chaque projet vous enrichit des différences, des idées d'autrui et du mélange des générations.
- › **Des liens forts** : les échanges entre futurs habitants cimentent des relations durables de bon voisinage.

« Dans l'habitat participatif, on choisit son logement et on connaît ses voisins. »

BIEN ENSEMBLE

- › **Des décisions communes** : il s'agit de définir tous ensemble les espaces collectifs de la résidence, la sélection des matériaux..., mais aussi de s'accorder sur des équipements, espaces partagés et services, ainsi que les règles d'usage.
- › **Des initiatives diversifiées** telles que jardin potager, local de bricolage, salle des fêtes, chambre d'amis, garde d'enfants, covoiturage, mais aussi décisions techniques (par exemple, selon possibilités, chaufferie bois, panneaux solaires, récupérateurs d'eau, etc.).

« Les idées ne manquent pas pour créer un lieu de résidence conforme aux aspirations de chacun et à l'intérêt collectif. »

CHACUN CHEZ SOI

- › **Un logement sur mesure** : par opposition aux offres standardisées, chaque logement privatif est conçu avec vous, futur occupant, en fonction de vos attentes personnelles et moyens financiers.
- › **Carte blanche !** : vous définissez la superficie, le nombre de pièces, l'agencement, l'orientation, l'étage souhaité, la présence ou pas d'espace extérieur, les aménagements, etc.

« On conçoit son logement comme on l'entend en toute intimité, selon ses goûts et ses besoins. »



DES COÛTS
D'ACCESSION JUSQU'À
30 %
EN DESSOUS DU PRIX
DU MARCHÉ.

UNE SOLUTION ÉCONOMIQUE ET RAISONNÉE

- › **Des coûts d'accession et charges réduits** : grâce à vos choix personnels pour votre appartement, la mutualisation des équipements et services.
- › **Un mode de vie écoresponsable** : avec les dernières normes en matière de construction qui favorisent également les économies d'énergie.

UNE MÉTHODOLOGIE ÉPROUVÉE

- › **Étape par étape** : le groupe de travail composé des futurs habitants participe à des réunions régulières animées par un expert de la programmation participative.
- › **Une méthode interactive** : le projet avance grâce aux échanges, au suivi de réalisation des professionnels du bâtiment, aux expériences partagées...
- › **Parfaitement encadré juridiquement** : l'habitat participatif est sécurisé par les règles de la copropriété.

PROPRIÉTAIRE À BORDEAUX ?

OUI!

« Ce sont les habitants qui fixent eux-mêmes leurs priorités. Par exemple l'usage qu'ils veulent faire des parties communes ou des espaces verts »



UN LIEU CHARGÉ DE L'HISTOIRE BORDELAISE

Au cœur d'Euratlantique, le programme de reconversion autour de l'ancien centre de tri postal Armagnac porte le nom de Tribeca ; hommage à la réhabilitation de la friche industrielle new-yorkaise éponyme.

UN ESPACE EN MUTATION

Cet îlot figure un nouveau territoire de mixité urbaine, à la fois actif et résidentiel, dans lequel les familles découvriront un lieu de vie épanouissant et où le projet **OUI!** prendra naturellement place.

OUI! UNE RÉSIDENCE À COMPOSER

Les futurs acquéreurs de **OUI!** trouveront matière à imaginer leur résidence, selon leurs modes de vie et en harmonie avec le quartier. **OUI!** se développera sur 10 étages au plus et accueillera environ 60 logements au maximum.

Les prix d'accession à la propriété se situeront plus de 30% en-dessous des prix du marché bordelais, pour habiter en plein cœur de Bordeaux à prix abordable.

ON SE LANCE ? *

OUI!

TOUT LE LONG DU PROJET

DES RÉUNIONS organisées 2 fois par mois entre futurs copropriétaires.

DES VOTES POUR LA PRISE DE DÉCISION, à l'unanimité ou à la majorité : arbitrage des différentes propositions (architecture, espaces communs...), acceptation des candidatures de nouveaux copropriétaires, etc.

DÉC. 2017

DÉMARRAGE DE LA PROCÉDURE :

Présentations mutuelles des futurs acquéreurs, création d'un groupe de travail, premières décisions avec Le COL et l'architecte.

JUIL. 2018

À la suite d'échanges et réflexions, configuration des logements individuels et modalités des espaces communs sont définies.

2018 > 2019

Après validation du permis de construire par la ville de Bordeaux, **LES CANDIDATS À L'ACCESSION SIGNENT UN CONTRAT DE RÉSERVATION.**

Démarrage du chantier, sous la responsabilité de l'architecte et du COL. **Les copropriétaires continuent à se réunir** : suivi du chantier, informations, etc.

OCT. 2017

RÉUNIONS D'INFORMATION PRÉLIMINAIRES :

Découverte de l'habitat participatif et du projet **OUI!** dans ses grandes lignes, premières prises de contact.

MARS 2018

PRÉSENTATION DE L'ARCHITECTURE

de la résidence.

OCT. 2018

DÉPÔT DU PERMIS DE CONSTRUIRE

2021

LIVRAISON DE LA RÉSIDENCE AVEC LES AMÉNAGEMENTS SUR MESURE.

VOTRE NOUVELLE VIE COMMENCE !

**calendrier prévisionnel à septembre 2017*

EURATLANTIQUE

LE NOUVEAU BORDEAUX

AU SUD DE BORDEAUX, EN BORDURE DU FLEUVE, L'OPÉRATION
D'INTÉRÊT NATIONAL BORDEAUX-EURATLANTIQUE VOIT LE JOUR.

IDÉALEMENT SITUÉ, CE GRAND PROJET D'AMÉNAGEMENT URBAIN
INCARNE LE RENOUVEAU DE LA VILLE EN PROPOSANT
UNE QUALITÉ DE VIE INÉDITE.



« Logements, espaces verts, bureaux, commerces et infrastructures publiques composeront ce quartier emblématique avec pour priorité le bien-être de ses résidents. »

VIVRE AUTREMENT, VIVRE MIEUX

Anciens quartiers ouvriers et industriels, leur transformation offre l'opportunité de faire perdurer des valeurs **de convivialité et de proximité** et d'inventer un nouvel art de vivre-ensemble au cœur de Bordeaux.



« Animé et vivant, ce nouveau centre-ville présente toutes les commodités d'un urbanisme équilibré qui garantit un confort au quotidien. »


16 000
LOGEMENTS


50 HA
D'ESPACES VERTS DIFFÉRENCIÉS
(jardins, quais réaménagés, places paysagères en réseau...)

ÉNERGIES POSITIVES

- › **Dynamisme culturel et artistique** : la MECA (Maison de l'Économie Créative en Aquitaine), avec le FRAC (Fonds Régional d'Art Contemporain), la salle de spectacle ARENA, la Manufacture Atlantique...
- › **Activités sportives** : équipements de pointe, piscine, halle sportive...
- › **Vitalité et attractivité urbaine** : nombreux commerces de proximité, restaurants, nouveaux services, ainsi qu'un centre d'affaires.

ULTRA CONNECTÉ

- › **Plusieurs solutions de mobilité** : la gare (Ter/TGV/LGV), le tramway, les bus et les VCub, des circulations douces, la rocade rapidement accessible et le futur pont J.J Bosc pour unir les deux rives.

55 000 m² 
DE COMMERCES

 170 000 m²
D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS
(sportifs, culturels, scolaires, médicaux...)

70 000 m² 
D'HÔTELLERIE BUSINESS

 160 000 m²
DE LOCAUX D'ACTIVITÉS

500 000 m² 
DE BUREAUX

AVEC LE PSLA DITES OUI! À LA PROPRIÉTÉ

L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ EST ACCOMPAGNÉE DE DISPOSITIFS COMME LE PSLA (PRÊT SOCIAL LOCATION ACCESSION) QUI PERMET DE BÉNÉFICIER DE NOMBREUX AVANTAGES ET DE CERTAINES GARANTIES. IL SE DÉROULE EN DEUX TEMPS : UNE PHASE LOCATIVE SUIVIE D'UNE PHASE D'ACCESSION FACULTATIVE.

LOCATION/ACCESSION : DEVENIR PROPRIÉTAIRE EN DOUCEUR

PHASE 1

Le principe de la location/accession équivaut à une indemnité d'occupation (de 1 à 2 ans) qui correspond plus ou moins à un loyer. En détail, le montant versé se décompose en une fraction véritablement locative et une part acquisitive qui permettra de réduire l'emprunt ultérieur, si l'occupant souhaite devenir propriétaire. L'Aide Personnalisée au Logement peut être allouée à l'accédant en situation de location/accession.

PHASE 2

La « levée d'option » correspond à la phase d'accession. L'épargne constituée pendant la phase locative participe à l'apport personnel. En complément, le PSLA permet de bénéficier d'un taux de TVA de seulement 5,5 %, de frais de notaire réduits et d'une exonération de la taxe foncière pendant 15 ans. Le cumul avec d'autres aides pour la mise en place des crédits est envisageable, comme le PTZ+*.

En contrepartie de ces avantages, la spéculation immobilière reste maîtrisée pendant 10 ans. Enfin, la démarche est sécurisée : en cas d'impossibilité de payer les mensualités ou de devenir propriétaire, Le COL s'engage à reloger les habitants.

NOMBRE DE PERSONNES DESTINÉES À OCCUPER LE LOGEMENT	PLAFONDS PSLA 2017 Ressources annuelles des foyers en zone B1 (comprenant Bordeaux)
1	23 878 €
2	31 841 €
3	36 831 €
4	40 812 €
5 et +	44 782 €

* **Prêt à Taux Zéro+** : Le PTZ+ est un prêt aidé par l'État, à 0 %. Il peut vous permettre d'acheter votre logement si vous n'avez pas été propriétaire de votre résidence principale au cours des 2 dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt. Bordeaux Métropole propose également une aide complémentaire au prêt à 0% de l'Etat, si vous achetez votre premier logement sur Bordeaux-Métropole auprès d'un bailleur ou d'un promoteur, sous certaines conditions.



« L'objectif n'est pas de se faire des amis, mais pour nous ça a été le cas. »

INTERVIEW

DE BENJAMIN SALINAS

Propriétaire participatif à Billère (projet Dôman)

Pourquoi avoir participé au projet Dôman à Billère (64)?

Je souhaitais acheter dans le neuf et l'habitat participatif m'a semblé une alternative à la résidence impersonnelle comme à la maison individuelle. Partir d'une page blanche était grisant : une vraie liberté !

Comment s'est déroulé le projet ?

Un noyau de participants s'est vite constitué dès les premières réunions. D'autres personnes sont parties ou arrivées ensuite. Nous avons créé une association et organisé des commissions de travail. Chaque décision est votée en recherchant le plus large consensus, avec l'aide du COL et de Faire Ville. Le groupe d'un programme identique qui venait d'être livré à Bayonne nous a bien aidés également.

On décide de tout, ensemble : si l'on veut innover, Le COL et l'architecte étudient nos besoins et nous conseillent. À Billère, nous avons par exemple une chaufferie bois : une première pour un projet de ce type !

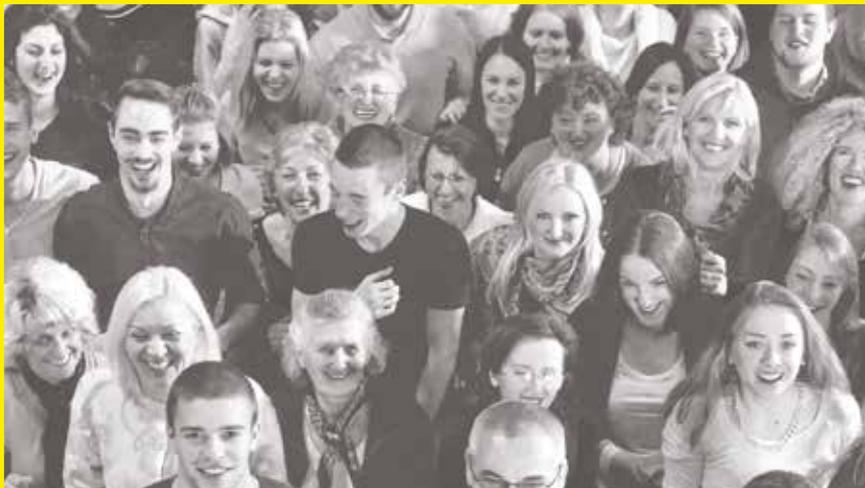
Quelle place est donnée au participatif ?

5 % du financement du projet est dédié à des parties collectives ou collaboratives.

L'architecte nous a aidés à faire des choix pour trouver l'équilibre parfait. Nous avons chacun notre appartement avec terrasse ou jardin, mais nous partageons aussi certains espaces communs : buanderies, terrasse collective, salle polyvalente, atelier, jardins participatifs et même une chambre d'amis. Chacun est acteur de la résidence pendant la construction et restera impliqué après, dans la vie quotidienne.

Nous avons tous hâte d'être livrés : l'ambiance est très conviviale. L'objectif n'est pas de se faire des amis, mais pour nous ça a été le cas.

AVEC VOUS DEPUIS 1951



Le COL (Comité Ouvrier du Logement) est né en 1951 dans le Pays Basque de la volonté collective d'hommes et de femmes d'origines modestes de trouver **des solutions nouvelles d'habitat permettant au plus grand nombre de se loger à prix abordables.**

Depuis, Le COL a évolué en gardant cet esprit de solidarité et de partage. Expert de l'habitat, spécialiste de l'accès sociale, cette entreprise citoyenne exerce trois métiers complémentaires avec une ambition constante d'innovation et de qualité :

- › Aménageur foncier
- › Promoteur-constructeur
- › Gestionnaire immobilier

UN PROJET PORTÉ PAR



Le COL

Basse consommation, Haute solidarité

SUR L'EMPRISE DE L'OIN

bordeaux
euratlantique

05 33 09 14 10

ACHETERAUCOL.COM

[f](#) LE COL BORDEAUX