



ARTIGUES-PRES-BORDEAUX

Projet d'Habitat Participatif 19 rue de Beguey

REUNION DE LANCEMENT – 4 JUIN 2025

- Présentation des acteurs Axanis et Coo.sol
- Présentation du Bail Réel et Solidaire
- Présentation de l'Habitat Participatif
- Références d'Habitat Participatif
- Déroulement d'un projet





VILLE D'ARTIGUES-PRES-BORDEAUX

- Un projet porté par l'équipe municipale
- Un souhait de favoriser le lien social et le bien vivre ensemble
- Une volonté de produire du logement en accession, accessible au plus grand nombre
- Une démarche partenariale :
 - BORDEAUX METROPOLE
 - AXANIS / COO.SOL



Notre mission



Axanis, en tant que Maître d’Ouvrage, met ses compétences et ses savoir-faire au service du projet pour permettre au plus grand nombre d’accéder à la propriété.

« Nous avons pour vocation de créer des habitats où il fait bon vivre en mettant les intérêts des futurs acquéreurs au centre de la relation. »

Stéphane CALLEGARO, Directeur Général d’Axanis

AXANIS construira et commercialisera les logements du futur projet



Société Coopérative d’Intérêt Collectif - SCIC HLM, créée en 1952

OPÉRATEUR SOLIDE ET SOLIDAIRE

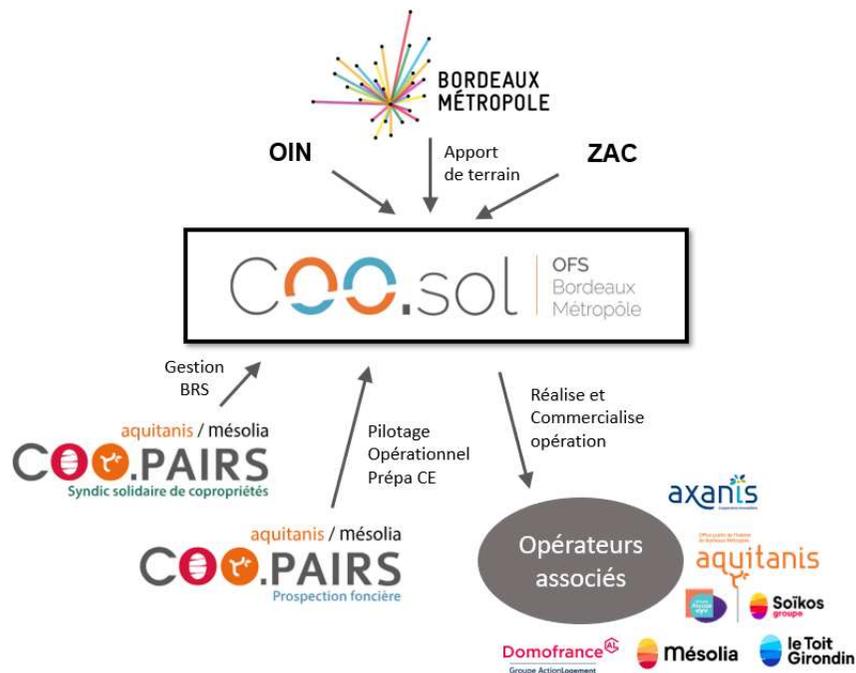
Mme Brigitte TERRAZA, Vice-Présidente de Bordeaux Métropole,
Maire de Bruges, est la Présidente de l'OFS COO.SOL

COO.SOL

Foncière solidaire et pérenne :

- Présence dans le cadre du dispositif Bail Réel Solidaire (BRS)
- Sanctuarise des terrains, support pérenne d'un parc immobilier en accession sociale à la propriété.
- Structure inaliénable et donc pérenne
- Portée par les collectivités et les acteurs du logement social

COO.SOL achètera le terrain sur lequel se développera le futur projet en accession sociale via le Bail Réel Solidaire.



LES 3 PILIERS DU PROJET



Accession sociale à la propriété

Les dispositifs location-accession, BRS et VEFA, permettent aux acquéreurs d'acheter à prix maîtrisés, de manière sécurisée, tout en bénéficiant de l'accompagnement d'Axanis à toutes les étapes de leur projet.



Habitat participatif

Cette démarche d'accession permet de réunir un groupe de futurs habitants qui vont définir ensemble des espaces mutualisés et concevoir leurs futurs logements, tout en partageant des valeurs communes.



COO.sol | OFS
Bordeaux
Métropole

Axanis est membre de Coo.sol, organisme de foncier solidaire de Bordeaux métropole et également agréé en propre OFS. Ce qui permet à la cooperative de proposer des programmes en BRS sur toute la Nouvelle-Aquitaine.

Le Bail Réel Solidaire (BRS)

Le BRS permet de faire [l'acquisition de son logement](#) à un prix abordable

- Dispositif sécurisé et encadré par la Loi ALUR du 24 mars 2014
- 1865 BRS déjà livrés en France en 2023, 15 000 en projet !

*** Les avantages

- Prix de vente abordable, en moyenne -30% inférieur au prix du marché
- TVA à taux réduit (5,5%) et frais de notaire réduits (logement neuf)
- Possibilité de cumuler plusieurs prêts aidés : prêt à taux zéro, prêt Action Logement...
- Garantie de Rachat et de Relogement pour faire face aux aléas de la vie

*** L'utilité du BRS

- Constitution d'un capital (contrairement à la location) dans un parcours d'accession
- Transmission à des héritiers
- Logement abordable sur le long terme (clauses anti-spéculatives)

Des revenus N-2 au dessous des PLAFONDS B1

| Ménage | Revenus N-2 |
|----------|-------------|
| 1 pers. | 38 508 |
| 2 pers. | 57 555 |
| 3 pers.* | 69 183 |
| 4 pers.* | 82 871 |
| 5 pers.* | 98 101 |

2 conditions d'éligibilité



Faire du logement acheté sa
RESIDENCE PRINCIPALE

L'Habitat Participatif

**BIEN VIVRE ENSEMBLE,
CHACUN CHEZ SOI !**

Qu'est-ce que l'Habitat Participatif ?



Un projet d'habitat participatif est une **démarche collective**. La coopération des futurs acquéreurs, dans la durée, entre les personnes qui participent à ce projet ne peut fonctionner que si il y a un engagement ferme et réel des participants pour les objectifs qui sont fixés.

Quels sont les 3 enjeux de l'Habitat Participatif ?

- **l'enjeu social et humain** : de l'intime au collectif - comment la programmation et l'organisation des espaces autour des usages permet de dessiner le projet de vie, et d'envisager aussi les liens avec le quartier
- **l'enjeux économique** : la mutualisation des espaces et des moyens permet une économie des surfaces individuelles, mais aussi des charges d'entretien dans le temps
- **l'enjeux écologique** : un mode de construction vertueux et sobre dans le choix des matériaux, mais aussi des usages respectueux de l'environnement (gestion de l'eau, des déchets...)

A qui s'adresse-t-il ?

- Intergénérationnel : jeunes, seniors et familles
- Accédants éligibles à l'accèsion sociale
- Mixité des métiers et des situations familiales
- Plus forte proportion de femmes



Des aventures humaines qui rassemblent...



Nos expériences en Habitat Participatif

- 2016 (Livré) – **BEGLES La Ruche** – 1^{er} habitat participatif de Gironde
- 2022 (Livré) – **BORDEAUX BASTIDE Bon Pati**
- 2022 (Livré) – **BEGLES Les Esteyous & Les Petits Ruisseaux**
- 2024 (Livré) – **MERIGNAC Le Nid**
- 2025 (Livré) – **TALENCE Les Avisés**

- 2020 (Livraison T4 2025) – **PESSAC La Clairière**
- 2022 (Démarrage travaux) – **AYTRE BONGRAINE L'Azuré**
- 2023 (Obtention PC) – **CANEJEAN Bois Martin**

8 projets menés par Axanis
en habitat participatif

+100 logements

LA RUCHE - Bègles

- 11 logements du T2 au T5 répartis sur 2 bâtiments avec espaces partagés : salle commune, paille, terre, jardin partagé, terrasse commune
- Livrée en 2016
- 1 279 000€ HT de travaux
- Equipe MOE : Dauphins Architectures

Prix spécial « Opération remarquable » des trophées des Coop'FLM

Lauréat 2017 du OFF du Développement durable (ODEYS (Cluster Construction Durable > bâtiments frugaux et participatifs)



BON PATI – Bordeaux Bastide

- 12 logements traversants répartis sur 2 bâtiments avec espaces partagés : salle commune, chambre d'amis, roof-top commun
- Livrée en 2022
- 2 027 000€ HT de travaux
- Equipe MOE : Philippe MADEC



LES ESTEYOUS / PETITS RUISSEAUX - Bègles

- 38 logements dont 16 logements participatifs
- Livrée en 2022
- 4 219 000€ HT de travaux
- Equipe MOE : VAZISTAS



LES AVISES – Talence



- 12 logements participatifs
- Livraison T1 2025
- 1 466 418 € HT de travaux
- MOE : Aldebert Verdier



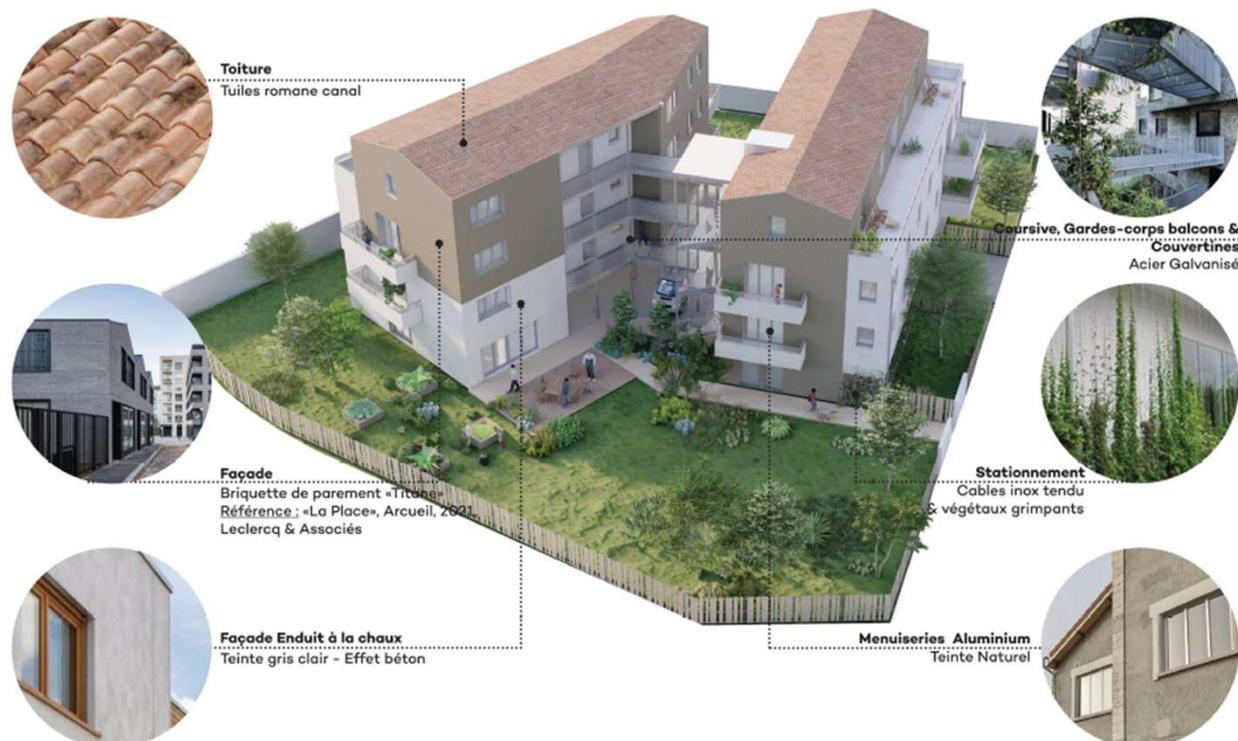
LE NID – MERIGNAC

- Livraison T4 2024
- 15 logements participatifs
- 1 587 000€ HT de travaux
- MOE : 2PMA



LA CLAIRIERE – Pessac

- 12 logements collectifs en HP
- La FAB / Coosol
- En chantier; livraison T2 2026
- 1 575 000 € HT de travaux
- Equipe MOE : Greenwich 33
- 19 ateliers



L'AZURE – Aytré

Construction de 16 logements collectifs en accession sociale à la propriété en BRS, au sein de l'Îlot E « L'Azuré » de la ZAC BONGRAINE à AYTRÉ (17).

Cette opération de **71 logements au total en habitat participatif** est portée par 3 MOA :

- **OPH de la CDA de la Rochelle** (20 logements en location sociale)
- **CISN** (35 logements en accession libre)
- **AXANIS** (16 logements en accession sociale)

Répartition typologique des logements en accession sociale :
8 T2 - 6 T3 - 2 T4

Démarrage
travaux :
Septembre 2025
MOE : SATHY



BOIS MARTIN – Canéjan

- 30 logements collectifs en HP dont 50% en accession sociale
- Concours gagné mi-2023
- T4 2026
- Equipe MOE : Dauphins



LE DEROULEMENT D'UN PROJET

Déroulement issu de notre retour d'expérience pour un projet réaliste et réussi

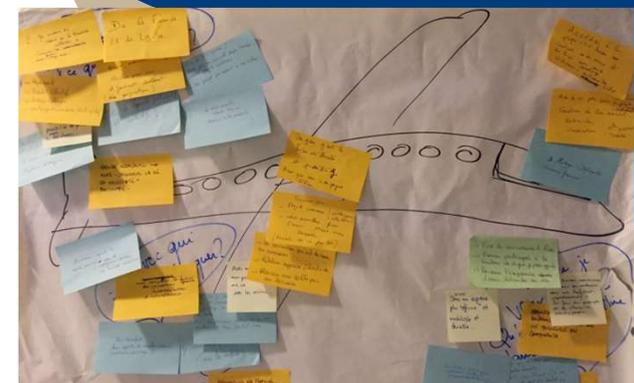
10 ateliers environ sur toute la durée du projet

| <u>Démarche coopérative</u> | <u>Calendrier</u> | <u>Avancement Projet</u> |
|---|---------------------------|---|
| Réunion de lancement | 4 juin 2025 | Réception des candidatures |
| 2 Ateliers de Programmation des espaces communs | Automne 2025 | Dépôt de permis de construire <u>Décembre 2025</u> |
| 3 ateliers de Conception Logement / Copropriété | Hiver 2025-Printemps 2026 | Etudes PRO-DCE |
| 3 – 4 ateliers de mise en vie | Automne 2026 - 2027 | Chantier |
| Inauguration | 2028 | Livraison |

IMMERSION DANS LE PREMIER ATELIER

Atelier de présentation et travail sur les valeurs

- Présentation du site
- Apprendre à se connaître : jeu de l'avion (D'où je viens? Avec qui j'ai envie d'embarquer? Vers où je veux aller?)
- Formalisation de la charte des valeurs communes



Vers un mode de vie plus sain
Bon voisinage
à mi-chemin entre ville et campagne
Un habitat qui nous **Partage**
ressemble **Entraide**
Vivre ensemble chacun chez soi
Créer du lien social
Un projet qui répond à mes
Valeurs **Accession à la propriété**
Ecologie

Accompagnement par un(e) Assistant(e) à Maitrise d'Usage (AMU)

- Qui anime les ateliers,
- Qui synthétise les idées et les données,
- Qui accueille les nouveaux candidats,
- Qui fait le lien avec le Maitre d'Ouvrage et les acteurs du projet.

Votre future adresse ?

19 RUE DE BEGUEY

- Projet 10-15 logements en R+1
- Quartier FEYDEAU, au sud de la commune
- Secteur calme et résidentiel
- Ambition paysagère du futur projet validée par la Ville, en lien avec le projet de Tresses (OAP n°6)





LE PROJET VOUS INTERESSE ?

- Rejoindre un groupe d'habitants ?
- Recevoir un dossier de candidature ?
- Avoir plus d'informations sur ce programme ou nos projets à venir ?

05 56 99 97 97

✉ par mail

contact@axanis.fr



<https://www.axanis.fr/offres/habitat-participatif/>
<https://www.facebook.com/Axanis.habitat.participatif>

