



Habitat  
participatif  
PAR AXANIS

Une autre façon de vivre

# DOSSIER DE PRESSE



BORDEAUX

17  
MAI  
2022

17H45

# Inauguration de l'habitat participatif BON PATI

CONTACT PRESSE

Pauline RICOT  
06 19 27 38 47  
p.ricot@axanis.fr



axanis  
filiale d'aquitanis

axanis  
Coopérative immobilière  
depuis 1952

# Édito

|| Depuis sa création, Axanis a permis à plus de 4 500 familles d'accéder à la propriété dans un cadre sécurisé et à des prix abordables car c'est sa vocation. L'habitat participatif s'inscrit dans la continuité de son action et ouvre de nouvelles perspectives pour des ménages désireux de devenir propriétaires d'un habitat qu'ils auront conçu eux-mêmes tout en instaurant des liens privilégiés avec d'autres.

L'habitat, ce n'est pas que le logement, c'est aussi un lieu de vie et des espaces partagés avec des voisins. Ainsi, ayant travaillé ensemble à la conception de leur future résidence, les co-habitants auront tissé naturellement des règles de vie qui permettront une occupation harmonieuse du nouvel espace. L'habitat participatif est une nouvelle façon de bâtir des logements, en combinant professionnalisme, économie, durabilité, solidarité et environnement.

Après la livraison en 2016 de La Ruche, la première résidence en habitat participatif sur la Métropole, Axanis est heureuse de livrer avec Bon Pati la deuxième opération d'habitat participatif. D'autres projets sont en cours sur la Métropole et seront livrés en 2022 et 2023. ||

**Isabelle Roudil**  
Directrice générale

## axanis en quelques repères

Née en 1952, Axanis met ses compétences et ses savoir-faire en œuvre pour permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété dans les meilleures conditions en particulier sur les territoires métropolitains et littoraux. Coopérative immobilière sous statut de Société coopérative d'intérêt collectif, Axanis est la filiale accession sociale d'aquitain, Office public de l'habitat de Bordeaux métropole. Elle permet aux ménages éligibles de bénéficier d'une accession accompagnée, sécurisée, avec des modes avantageux pour faciliter leur achat (Prêt à taux zéro, Prêt Social Location Accession, Bail réel solidaire...).

Dans l'ensemble de ses programmes, la coopérative développe une approche centrée sur l'habitant avec une attention particulière portée à la conception des résidences et des logements. Son expérience et ses valeurs font d'Axanis un promoteur solide et solidaire avec une approche sensible de l'habitat durable.

Depuis 2012 Axanis accompagne des groupes d'habitants dans la mise en œuvre de projets d'habitat participatif sur différentes communes de l'agglomération bordelaise. La coopérative est à l'origine du premier projet d'habitat participatif de la métropole bordelaise, La Ruche à Bègles livré en 2016.

- **6,6 millions d'euros de chiffre d'affaire**
- **4 500 familles devenues propriétaires avec Axanis**
- **600 logements livrés ces 5 dernières années**
- **23 salariés**

# L'habitat participatif ou comment habiter la ville autrement

Face aux attentes de la société en matière d'habitat qui évoluent en même temps que des changements profonds s'opèrent dans les modes de vie et de consommation des citoyens, des alternatives aux cadres de production classiques du logement ont émergé, plaçant l'habitant au cœur de la réalisation et de la gestion de son lieu de vie.

L'habitat participatif participe de cette dynamique en proposant une réponse alternative à toutes celles et ceux qui souhaitent accéder à la propriété à prix maîtrisé, tout en s'impliquant de la conception à la réalisation dans un projet avec des voisins choisis.

## Une autre manière de devenir propriétaire

L'habitat participatif est une démarche citoyenne qui réunit des personnes autour d'une logique de partage et de solidarité pour concevoir et réaliser leur habitat collectif pour bien vivre ensemble, chacun chez soi. Cela implique donc de réunir un groupe d'habitants qui souhaitent acquérir un logement et qui partagent des aspirations environnementales et sociétales communes.

Chaque habitant se trouve au cœur des décisions, définissant collectivement les besoins en matière d'espaces mutualisés (buanderie, terrasse, chambre d'amis, atelier...) et leurs règles d'usage et choisissant individuellement l'aménagement de son logement (taille, orientation, nombre et disposition des pièces...).

Cela permet aux habitants d'avoir une conception sur mesure de leur logement à un prix jusqu'à 30% inférieur à celui du marché.

## Une aventure humaine collective pour bien vivre ensemble

Ces projets de construction menés par un groupe, constitué de personnes seules, de couples ou de familles, et un maître d'ouvrage illustrent la force de l'intelligence collective et proposent une lecture renouvelée du bien vivre ensemble. De plus, l'ambition sociétale de ce type d'habitat se double d'une dimension environnementale engagée par l'architecture, les techniques et les matériaux choisis comme les règles de vie collectives.

Traditionnellement très présent dans certains pays scandinaves et en Allemagne, l'habitat participatif qui replace l'habitant à la base et au cœur du projet, se développe fortement partout en France depuis une décennie. En 2021, 900 projets étaient recensés alors qu'ils n'étaient que 231 en 2011. La pandémie a accentué le désir pour ce type d'habitat en démontrant sa capacité de résilience en période de confinement par des logements appropriés et des liens sociaux accrus.





### À quels enjeux de territoires l'habitat participatif répond-il ?

- la maîtrise de l'étalement urbain, par la valorisation de l'habitat collectif groupé et la mutualisation d'espaces communs,
- la (re)création du lien social, par l'engagement d'une démarche de démocratie participative ouverte à toutes et à tous et favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle,
- l'émergence d'une solution viable aux difficultés d'accès au logement, avec une réduction significative des coûts de conception et de gestion du logement,
- la régulation des prix du marché immobilier, avec l'intégration d'un principe de non-spéculation.
- le dynamisme des territoires par la création de véritables lieux de rencontres, d'échanges et de tolérance,
- la qualité environnementale des opérations et des projets de vie.

### Une reconnaissance légale

En le dotant d'un cadre juridique adapté, la Loi Alur (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) de mars 2014 est venue consacrer officiellement l'habitat participatif comme réponse alternative à la location et à l'accession classique. Elle offre la possibilité de développer des projets en auto-promotion mais aussi de s'appuyer sur des acteurs professionnels de l'habitat.

A l'échelle locale, Bordeaux Métropole a également pris des délibérations s'engageant à développer et soutenir ce type de logements sur l'agglomération.

### Axanis et l'habitat participatif

Tout commence avec un terrain. Celui-ci trouvé, Axanis initie la démarche d'habitat participatif en aidant à la constitution du groupe de futurs accédants. Ce dernier va évoluer durant les 3 ou 4 ans qui suivent le lancement, des personnes vont le rejoindre, d'autres vont le quitter, leur projet de projet de vie ayant changé.

Le groupe part d'une feuille blanche pour concevoir son futur habitat, accompagné d'Axanis et d'un médiateur spécialisé dans ce type de projet – assistant à maîtrise d'usage. Les habitants au fil des ateliers participatifs définissent, dans le respect de l'économie du projet, les différents aspects de la résidence comme les espaces partagés (salle commune, buanderie, terrasse, atelier...), l'architecture, les matériaux ou les équipements. Ils participent souvent au choix de l'architecte.

Chaque foyer a également la main sur la configuration de son propre logement avec la disposition des pièces, la surface ou encore l'orientation.

Axanis, maître d'ouvrage, agit en tant que constructeur promoteur sur le projet. La coopérative est garante de la viabilité et de la faisabilité du projet. C'est un gage de sécurité pour les futurs habitants. Les modes de financement de l'accession sociale vont être mobilisés, en particulier le PSLA (Prêt social location-accession).

Une fois le programme livré, la gestion des espaces communs est assurée par les habitants eux-mêmes réunis au sein d'une association selon des règles qu'ils ont eux-mêmes définies.

Axanis a développé un véritable savoir-faire en matière d'habitat participatif au fil des années. En 2016, le projet La Ruche à Bègles était la première résidence en habitat participatif de la Métropole bordelaise, réalisée par Axanis. D'autres projets ont ensuite émergé dont Bon Pati livrée en février 2022. Cette offre continue son essor avec l'opération des « Petits Ruisseaux » à Bègles qui sera bientôt livrée, les projets du « Nid » à Mérignac et « Les Avisés » à Talence actuellement en chantier et un autre projet à Pessac en cours de développement.

# Bon Pati, une histoire singulière

**Le projet d'habitat participatif Bon Pati est situé dans le quartier de Queyries, sur la Rive Droite de Bordeaux à quelques dizaines de mètres d'une entrée latérale du Jardin Botanique. Il s'inscrit dans l'histoire des lieux et est le fruit d'une concertation sur l'avenir du site.**

## Un passé de cité ouvrière

Auparavant, sur cette parcelle comme sur toutes celles qui la jouxtent, existait la Cité Paul Boncour, un programme construit entre 1929 et 1931 sur l'ancien site industriel d'une usine à gaz par l'Office Public d'Habitations à Bon Marché de la ville de Bordeaux, qui allait devenir plus tard Aquitanis, office public de l'habitat de Bordeaux Métropole. La Cité était située entre quatre gazomètres de stockage du gaz au sud et un petit quartier d'échoppes au nord. Elle mettait des logements sains et abordables à la disposition des ouvriers, nombreux dans ce quartier bordelais dominé par les activités industrialo-portuaires et ferroviaires. Avec ses 113 logements, elle fut la plus importante cité édifiée durant l'entre-deux-guerres par l'Office.

L'aménagement initial comprenait 113 logements, en immeubles collectifs et maisons groupées, représentatifs de l'habitat social des années trente alignés sur la rue Raymond Lavigne ou en retrait et autour de la place André Donis. Le contexte urbain dans lequel s'inscrit la cité Paul-Boncour se transforme progressivement. L'ensemble résidentiel est pris dans les tourments de la dégradation et de la dévalorisation.

Les immeubles collectifs de cette cité ont été démolis dans les années 80 et remplacés par de nouveaux immeubles dans les années 2000. Dans un quartier qui petit à petit s'est beaucoup urbanisé, seules ont subsisté les maisons individuelles, devenues vétustes aux critères de confort de l'époque : pièces très petites, salle d'eau de fortune...

Après avoir mené en collaboration avec la ville de Bordeaux des études sur la reconfiguration du site, décision a été prise par Aquitanis de ne pas conserver les logements individuels et d'imaginer en leur lieu et place un nouveau projet permettant d'accueillir sur un site à l'emplacement privilégié plus de familles.

Mais comment éviter la disparition complète de cet héritage, de ses qualités urbaines, de son histoire et de sa vie sociale ? Comment faire accepter la densité aux riverains ?



## Caractéristiques techniques

- > Projet à fortes ambitions et performances durables et environnementales
- > Optimisation du plan de masse pour réaliser un nombre de logements cohérent avec la capacité du site
- > Surface habitable totale de 990m<sup>2</sup> avec des espaces verts extérieurs de 267m<sup>2</sup>.

## Un renouvellement avec les habitants

L'équipe réunie autour de l'architecte Philippe Madec a fait « un pas de côté » et sa proposition lors de l'appel d'offres lancé par Aquitanis a été retenue : une démarche écoresponsable en phase avec la vision de l'OPH et atypique puisque sans projet dessiné. Elle visait à produire un ensemble résidentiel et des logements agréables à vivre et faciles à aménager, basés sur une approche bioclimatique et faisant appel à des techniques simples et frugales. Elle adoptait une approche partagée, avec, dès l'amont du projet, une implication des « voisins » (les habitants et les riverains de la cité Paul-Boncour, propriétaires et locataires, ainsi que les partenaires et acteurs du quartier). Hormis ces éléments méthodologiques et ces principes, la feuille restait blanche.

L'équipe-projet, intégrant notamment CUADD conseil (Concertation en Urbanisme et en Architecture pour un Développement Durable), est allée en mai 2015 à la rencontre des voisins, place André Donis, au cœur de la cité Paul-Boncour pour plusieurs jours de bivouac destinés à multiplier les rencontres sur le site. Le volume et l'intégration de ce projet à fortes ambitions durables et environnementales dans le paysage urbain habité, ont été définis au cours d'ateliers de concertation et de co-conception. Une prise de connaissance du site, de ses conditions physiques et environnementales (orientations, vues, ensoleillement, risques d'inondation, etc.) et des conditions sociales issues de la vie du quartier ont permis de dessiner le projet dans son ensemble.

Au-delà des problématiques attendues soulevées par les échanges, a émergé de la part d'habitants du quartier le souhait qu'une partie du projet réserve une place à l'habitat participatif en accession sociale. C'est ainsi qu'est né « Bon Pati » et qu'Axanis, filiale accession sociale d'Aquitanis, est entrée dans l'aventure.

## L'habitat participatif Bon Pati

Imaginé par le groupe d'habitants animé par CUADD conseil et l'architecte Philippe Madec avec les équipes d'Axanis, le projet compte 12 logements répartis sur deux bâtiments et des espaces mutualisés définis selon les besoins. Les logements font preuve d'une grande qualité d'usage : la totalité des appartements sont traversants, ce qui permet, en complément de l'inertie du bâtiment, d'assurer le confort d'été de manière passive. L'épaisseur modérée des bâtiments, la disposition des logements favorisent également l'éclairage naturel.

Le respect de l'environnement concerne à la fois la dimension réglementaire, physique et humaine : orienter les façades principales des logements au sud/sud-ouest, limiter les vis-à-vis avec les jardins et les maisons de la rue Jean Sabarots, accueillir des activités en extérieur favorisant le lien social, maîtriser l'effet d'îlot de chaleur...

Le bâtiment B accueille ainsi 4 logements et les espaces communs. Au rez-de-chaussée, les habitants ont choisi d'installer une chambre d'amis et une salle commune d'une surface de 45 m<sup>2</sup> aménagée avec une cuisine, des tables et des chaises afin de préparer et partager des repas ensemble. Ils ont également décidé de profiter du toit du bâtiment pour en faire une vaste terrasse de 75m<sup>2</sup>. L'association Bon Pati gère ces espaces et contribue à leur animation en adéquation avec le projet collectif porté par les habitants.

**Philippe Madec développe une approche écoresponsable du projet architectural et urbain depuis le début de sa pratique professionnelle. En tant qu'architecte, il conçoit tous types de bâtiments performants, bioclimatiques et écoconstruits depuis le logement social jusqu'aux équipements culturels. En tant qu'urbaniste, il travaille à de très différentes échelles, depuis les bourgs, les écoquartiers et les écocités jusqu'aux villes écologiques et à l'aménagement du très grand territoire.**

**Il milite pour un ménagement des territoires, l'adoption d'une architecture cohérente et respectueuse vis-à-vis des héritages écologiques et culturels locaux, préparée aux enjeux sociaux et climatiques de l'avenir.**

**Figure emblématique de la notion de frugalité, il est co-auteur du « Manifeste pour une frugalité heureuse et créative ». Cette initiative lancée en 2018 avec l'ingénieur Alain Bornarel et l'architecte Dominique Gauzin-Müller compte aujourd'hui près de 14200 signataires. Sa philosophie irrigue le Label Bâtiment Frugal Bordelais conçu par Bernard Louis Blanc, actuellement adjoint au maire de Bordeaux à l'urbanisme résilient et Directeur général d'Aquitanis jusqu'en 2018, avec le concours du bureau d'étude TRIBU.**



## Inauguration de **Bon Pati**

Elle aura lieu le mardi 17 mai 2022 de 17h45 à 20 heures.

64, rue Raymond Lavigne – Bordeaux (rive droite à côté du Jardin Botanique)

avec les habitants et en présence de :

- **Pierre Hurmic**, maire de Bordeaux et conseiller métropolitain
- **Stéphane Pfeiffer**, adjoint au maire, conseiller communautaire et administrateur d'Axanis
- **Bernard Louis Blanc**, adjoint au maire
- **Françoise Frémy**, maire-adjointe du quartier La Bastide
- **Philippe Madec**, architecte urbaniste
- **Isabelle Roudil**, directrice générale d'Axanis

Elle commencera par une visite des lieux menée par les habitants, puis par les prises de parole des différents intervenants avant de s'achever autour d'un cocktail.





Haut : Première réunion de lancement du projet Bon Pati le 19 janvier 2016  
Bas : Atelier du groupe d'habitants autour des plans des logements en mai 2017



# Bon Pati aujourd'hui

