



Opération Mixte Clairsienne

Permis de construire valant division

MONOGRAPHIE

ENTRETIEN REALISE : Daniel Palmaro , Directeur Général

Opération 1 : Cœur de Caudéran » à Bordeaux (33)

PRESENTATION

Sur un ancien jardin clos dans un quartier résidentiel de Bordeaux, Clairsienne développe un projet d'aménagement à forte qualité environnementale alliant mixité sociale et fonctionnelle. Une attention particulière est portée sur la composition paysagère du site avec la préservation des arbres et la création de cheminements piétonniers à l'intérieur du parc reliant les résidences entre elles.

Propriétaire d'un foncier de 22 000 m² acquis auprès d'une congrégation religieuse, et exploité par l'AASSA (maison de retraite), Clairsienne a conçu un projet d'habitat mixte avec la CUB et la ville de Bordeaux, afin de répondre aux besoins en logements sociaux sur ce quartier résidentiel ; elle s'est imposée chef de file de ce projet urbain auquel participent deux autres opérateurs privés : les promoteurs Kaufman & Broad et le groupe Pichet.

14 000 m² de SHON sont répartis sur l'assiette foncière globale du projet.



Au total, ce sont 180 logements qui trouveront place dans ce parc rénové, à proximité d'une école et d'une maison de retraite déjà existantes :

- Le promoteur Kaufman & Broad réalise une opération de 55 logements privés de standing avec parkings en sous-sol et extérieurs
- Le Groupe Pichet développe une opération de promotion immobilière de 41 logements avec parkings en sous-sol et extérieurs
- Quant à Clairsienne, elle intervient tant en accession sociale (18 logements) qu'en locatif social (41 logements PLUS en trois bâtiments + un local commercial en rez de chaussée) avec parkings en sous-sol et extérieurs
- Elle développe également une résidence séniors de 25 logements (PLS) avec parkings en sous-sol et extérieurs.

Les logements locatifs sociaux ont été livrés fin 2012, la partie accession libre sera livrée au dernier trimestre 2013.



La solution opérationnelle retenue par Clairsienne est le permis de construire valant division, montage qui a été perçu comme l'outil adéquat pour produire du logement social sur ce site.

Cette opération consiste à réaliser plusieurs constructions sur un terrain qui fera l'objet d'une division avant la déclaration d'achèvement des travaux.

Cette solution se différencie du lotissement où la division foncière est préalable à la construction des lots.

Le permis de construire a été délivré à Clairsienne, seul pétitionnaire, lequel a fait l'objet d'un transfert partiel aux deux promoteurs privés Kaufman & Broad et le groupe Pichet.

INTERET

Echappant à la procédure du lotissement, le Permis de Construire valant division a été retenu à l'époque (2007-2008) pour assurer plusieurs objectifs :

- . Conserver la maîtrise du projet sur différents points de vue : architectural, mutation du programme, densité
- . Maîtriser les délais et les relations avec les riverains

Ce projet a été adopté après une consultation d'architectes-urbanistes lancée en commun avec la Ville de Bordeaux. Il a permis de développer et capitaliser une réelle expertise en montages complexes transférable et reproductible pour de nouvelles opérations complexes initiées notamment par les Collectivités.

Pour rappel, le montage s'est situé au moment de la réforme du Code de l'Urbanisme de 2007.

Il présente les avantages suivants :

Au regard du PLU Communautaire

1- pour s'exonérer des prescriptions en matière d'espacement des constructions (notamment les prospects entre limites de propriété futures) et permettre une densité adaptée. Le PLU avant 2008 ne permettait pas dans le cas d'un lotissement d'appliquer les règles imposées sur l'intégralité du terrain d'assiette, mais imposait leur respect à chaque terrain issu des divisions projetées.

Actuellement, il le permet expressément pour les opérations de lotissement de plus de 800m² surface plancher.

2- pour permettre notamment le respect des emprises au sol ou des espaces libres comptés dans la globalité et s'exonérer du calcul par lot

3- pour permettre un calcul mutualisé du nombre de stationnements règlementaires sur l'ensemble des opérations et adapter au plus juste les besoins propres à chaque destination (résidence seniors) et prendre en compte les aménagements futurs à l'échelle du quartier (redimensionnement des voies publiques avec création future de parkings).

Au regard des recours potentiels ou pressentis sur ce dossier

L'analyse juridique préalable permettait d'envisager la cession des lots non impactés par les recours parce que le juge est en capacité de prononcer une annulation partielle selon que les motifs reconnus valables concernent ou pas chaque lot.

C- Au regard des engagements associés au partenariat avec la Communauté Urbaine et la Ville afin d'assurer une cohérence architecturale, fonctionnelle et programmatique et de conserver un droit de regard permanent et le contrôle des engagements.

Prise en compte de l'extension souhaitée de la cour d'école voisine – Rétrocession bandes de terrain en alignement voiries afin de restructurer les axes bordant le terrain.

Tout en séparant parfaitement les conditions d'accès, d'alimentation et d'évacuation propres à chaque lot, et de fonctionnement de chaque résidence, ce qui permet d'éviter la constitution d'une ASL parfois lourde à gérer au regard des nombreux équipements du projet, et surtout coûteuse en gestion, l'ensemble des problématiques en matière de loi sur l'eau, gestion des déchets ménagers, paysagement sont traitées par Clairsienne, interlocuteur unique auprès des concessionnaires et collectivités.

Ce process constitue un gage de conformité, de fonctionnement pérenne des ouvrages pour la collectivité et a permis en complément de bénéficier de servitudes de cour commune accordées par la Ville de Bordeaux et la maison de retraite adjacente contribuant à l'optimisation des droits à construire.

En associant les promoteurs très en amont, le permis de construire valant division a permis l'élaboration d'un projet intégré permettant une qualité d'ensemble du projet.

Il a permis de répondre à la demande de mixité de la collectivité locale.

C'est un outil simple qui a permis un projet ambitieux.

Dans ce montage, Clairsienne s'est positionnée comme chef de file de l'opération.

Il permet l'échange de savoir-faire entre les opérateurs.

Il constitue une première étape dans une perspective de relations futures entre Clairsienne et les opérateurs privés partenaires de l'opération.

Enfin la maîtrise de la procédure complète permet de valoriser largement dans les prix de cession l'expertise des équipes internes de montage (savoir-faire non seulement technique mais aussi financier). Une plus-value appréciée par les partenaires publics et privés.



OPERATEUR

Clairsienne, ESH d'Hlm basée à Bordeaux, possède un patrimoine d'environ 8 000 logements locatifs sociaux.

Sa production locative s'élève à 550 logements par an, dont une centaine est acquise en VEFA auprès d'autres opérateurs.

Clairsienne développe également une activité de promotion immobilière sociale : 50 logements en accession sociale sont commercialisés par an - ainsi qu'une activité d'aménageur avec environ 50 lots à bâtir pour des particuliers et la vente de macro-lots d'environ 20 000 à 30 000 m²/an

Son activité de développement repose sur une politique foncière active sur la communauté urbaine de Bordeaux, marché immobilier dynamique, ce qui nécessite une connaissance fine du marché foncier local et des acteurs locaux.

Clairsienne ambitionne de devenir un acteur local global, intervenant sur plusieurs segments de l'habitat social (locatif et accession), en partenariat avec d'autres opérateurs publics et privés.