

**CONTRAT D'ETUDES PARTICIPATIVES**  
**POUR LA REALISATION D'UN ENSEMBLE DE LOGEMENTS**  
**POUR LE « GROUPE DU 4 MARS »**

Entre les soussignés

**ALLIADE HABITAT**, enregistrée sous le n° SIRET 96050615200276 dont le siège est sis 173 avenue Jean Jaurès, Lyon 7ème, représentée par Patrice Tillet en sa qualité de Directeur Général,

Ci-après dénommé « Le Maître d'ouvrage »,

**D'une part**

Et

L'association **Groupe du 4 Mars**, 11, rue Saint François d'Assise, 69001 Lyon, représentée par Jérôme Roulleau en sa qualité de Président,

Ci-après dénommée l'Association,

**D'autre part,**

Les soussignés seront assistés par leur Assistance à Maitrise d'œuvre.

**Pour le groupe du 4 mars :**

HABITAT DANS TOUS SES ETATS, représenté par Anouck Patriarche, 123 rue corneille, 69003 LYON. Rattachée juridiquement à la société AUXIME SAS dont le siège social est situé 9 quai Jean Moulin, 69001 LYON, n° SIRET 404 328 510 00023 représentée par madame Anouck PATRIARCHE.

Et

HAPARA, représentée par ISERE HABITAT, S.A Coopérative de production d'Habitation à Loyer Modéré, enregistrée sous le n° SIRET 998 318 711 000 61, à capital variable, dont le siège est au 34 Avenue Grugliasco, 38130 ECHIROLLES,

Ladite société étant représentée par Monsieur Bernard FAQUIN en sa qualité de Président, qui donne pouvoir à Monsieur Joël DESBIOLLES, directeur général délégué de la société ISERE HABITAT, afin de signer ce document ainsi que tous les documents lui étant annexés,

**Pour Alliade Habitat :**

Amallia Développement Immobilier

Et

La Direction de la Prospective Patrimoniale

## **IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

### **CONTEXTE :**

Préalablement à la signature d'une Vente en l'Etat de Futur Achèvement (VEFA) entre le **Groupe du 4 Mars** et **Alliade Habitat** qui fera elle-même l'objet d'un contrat de réservation, les parties s'engagent comme suit en vue de **la réalisation d'un ensemble immobilier** de 24 logements, de surfaces annexes et de 24 garages, sis 82 rue Philippe de la Salle – Lyon 4.

### **ROLES DE CHAQUE INTERVENANT :**

#### **ALLIADE HABITAT**

Alliade Habitat sera le maître d'ouvrage de l'opération d'ensemble. Il porte l'acquisition du terrain auprès du Grand Lyon, propriétaire dudit terrain, le pré-financement ainsi que les garanties de l'opération. Il assure pour le compte du Groupe du 4 Mars la livraison de l'ouvrage au prix, dans les délais et conformément aux prestations convenues.

Alliade Habitat s'engage à se doter des moyens nécessaires à la réussite de l'opération.

Pour cela, Alliade Habitat, mobilisera la Direction Prospective Patrimoniale du groupe ainsi que le GIE Amallia Développement Immobilier (ADI).

#### **LE GROUPE DU 4 MARS**

Le Groupe du 4 mars est une entité pleine et entière, à l'initiative du projet, qui s'engage à acquérir auprès d'Alliade Habitat un programme de 13 logements, des surfaces annexes et 13 garages au sein de l'ensemble immobilier sus mentionné. En cas de désistement d'un ménage, le groupe reste entier et poursuit le contrat : aucune remise en question du présent contrat ne peut intervenir à ce titre.

Le Groupe du 4 Mars, structure associative à la signature du présent Contrat d'Etudes, s'engage à évoluer vers une forme juridique lui permettant d'être signataire du contrat de réservation dans le cadre de la VEFA.

#### **HAPARA ET HABITAT DANS TOUS SES ETATS**

Ces deux structures accompagnent le Groupe du 4 Mars dans la contractualisation et le suivi du projet immobilier des contrats avec Alliade Habitat, pendant toutes ces étapes.

#### **AMALLIA DEVELOPPEMENT IMMOBILIER ET LA DIRECTION DE LA PROSPECTIVE PATRIMONIALE**

Amallia Développement Immobilier (ADI) et la Direction de la Prospective Patrimoniale (DPP) assurent pour le compte d'Alliade Habitat, une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

### **LE PROJET :**

Au sein de la résidence construite par Alliade Habitat, 13 logements, suivant la typologie demandée par le Groupe du 4 Mars, seront développés en HABITAT PARTICIPATIF sur le tènement sus visé.

**IL A ETE ENSUITE CONVENU CE QUI SUIT :**

## **I – OBJET DU CONTRAT D'ETUDES**

**Le contrat d'études consiste à :**

1. **Réaliser les études** pour chacun des logements et des espaces communs, constituant le programme d'habitat participatif.
2. **Aboutir à un contrat** de réservation de la VEFA, en prenant en compte l'intervention des ateliers participatifs, qui comportera :
  - ✓ les plans des appartements et des espaces communs,
  - ✓ le prix définitif de vente, de l'ensemble global (notons que les redevances individuelles qui en découlent sont calculées en parallèle et sont indépendantes du contrat de VEFA)
  - ✓ le descriptif sommaire des prestations attendues
  - ✓ le délai de réitération de l'acte, de l'achèvement et de la livraison.

**Pour ce faire, des ateliers participatifs seront mis en place.**

Ceux-ci doivent :

1. **Prendre en compte** les attentes et les objectifs du Groupe du 4 Mars dans la limite :
  - ✓ du pré-programme (étude de capacité et montage financier)
  - ✓ de l'objectif de coût,
  - ✓ des réglementations en vigueur,
  - ✓ de l'annexe des marges de manœuvre jointe au présent document, nommé « thématiques participatives ».
2. **Traduire les attentes et objectifs** (par le maître d'œuvre de l'opération) en termes spatiaux sous la forme d'un plan par logement et d'un plan des espaces communs présentant les modalités d'usage de l'espace (typologie des surfaces – chambres, pièce à vivre, salle de bain / sanitaire...).
3. **Traduire les attentes et objectifs** en termes techniques et économiques avec à l'issue un choix définitif des matériaux, revêtements du logement qui sera défini dans le descriptif de la VEFA.

## **II – CONTENU DES ETUDES**

Les études porteront sur la détermination des espaces privatifs et communs, avec participation du Groupe du 4 Mars, durant les phases d'avancement, jusqu'au dépôt du permis de construire de l'immeuble et ce dans le strict respect des normes et réglementation.

La méthode de travail sera définie conjointement entre Alliade Habitat et le Groupe du 4 Mars, en lien avec tous les intervenants, notamment l'architecte et les bureaux d'études. Les modalités de fonctionnement seront définies conjointement.

**Les relations contractuelles seront gérées comme suit :**

- ✓ Contrat de maîtrise d'œuvre : Alliade Habitat et Maîtrise d'œuvre
- ✓ Contrat de réservation : Alliade Habitat et Groupe du 4 Mars.

Dans le cadre de ses relations, Alliade Habitat jouera le rôle de courroie de transmission et assurera la mise en relation, tout cela étant géré dans le strict respect des contrats sus visés.

Les études seront menées selon le processus décrit ci-dessous. Celui-ci comprend les ateliers participatifs.

Chaque Atelier sera conclu par une analyse d'impact économique à prendre, le cas échéant, dans le futur contrat de réservation. Un compte rendu permettra de figer les décisions prises.

Par ailleurs, pour accompagner la réflexion et la démarche participative, Alliade Habitat, mobilisera Habitat Dans Tous Ses Etats pour organiser un « Forum Ouvert ». Ce Forum, ouvert à l'ensemble des parties prenantes, permettra à chacun de contribuer aux réflexions et ainsi d'arriver à définir les bases d'un « vivre ensemble » ainsi que les éléments de gestion de la future résidence.

Ce Forum Ouvert s'articulera autour de la thématique suivante : « Concevoir et construire ensemble un habitat solidaire, responsable, ouvert sur le quartier ».

### **A. Appel d'offre pour la sélection des équipes de maîtrise d'œuvre**

Le GROUPE du 4 Mars demande à ce que les équipes de maîtrise d'œuvre soient sélectionnées notamment en fonction de leur engagement dans des valeurs sociales et environnementales.

Alliade Habitat s'engage à rédiger les documents d'appel d'offres dans ce sens et à en faire un critère de choix. Par ailleurs, le Groupe du 4 Mars sera associé pleinement à la rédaction des documents de consultation avant lancement.

Les attentes spécifiques du Groupe du 4 Mars seront prises en compte et viendront, dans la mesure où cela est techniquement possible, amender le programme concepteur d'Alliade Habitat.

Enfin, Alliade Habitat associera le Groupe du 4 Mars aux différentes étapes de la procédure de sélection de l'équipe de maîtrise d'œuvre.

### **B. Les Ateliers Participatifs**

#### Atelier 1 - Cadre Général du programme

Participant à cet atelier :

- ✓ Le Groupe du 4 Mars et ses assistants (Hapara et Habitat dans tous ses états)
- ✓ Alliade Habitat et ses assistants (Amallia / Direction Prospective Patrimoniale, Amallia Développement Immobilier et sa Maîtrise d'œuvre)

Finalités :

- ✓ Prise en compte des préconisations du pré programme Groupe du 4 Mars ;
- ✓ Présentation du plan masse ;
- ✓ Présentation des volumes ;
- ✓ Présentation des typologies correspondant aux surfaces demandées ;
- ✓ Orientation des bâtiments ;
- ✓ Fonctionnement général des espaces.

### Atelier 2 – Définition des espaces privatifs et communs

Participent à cet atelier :

- ✓ Le groupe du 4 Mars et ses assistants (Hapara et Habitat dans tous ses états)
- ✓ Alliade Habitat et ses assistants (Amallia / Direction Prospective Patrimoniale , Amallia Développement Immobilier et sa Maîtrise d'œuvre)
- ✓ La Ville (cf. jardins)
- ✓ L'architecte/urbaniste conseil

Finalités :

- ✓ Détermination des prestations des logements
- ✓ Délimitation et organisation des espaces communs ;
- ✓ Définition et fonctionnement des espaces verts extérieurs privatifs et communs.

Avant passage à l'atelier 3, les pièces déposées pour la demande de permis de construire seront validées conjointement.

### Atelier 3 – Choix des prestations

Participent à cet atelier :

- ✓ Le groupe du 4 Mars et ses assistants (Isère Habitat et Habitat dans tous ses états)
- ✓ Alliade Habitat et ses assistants (Amallia / Direction Prospective Patrimoniale, Amallia développement Immobilier et sa Maîtrise d'œuvre)

Finalités :

- ✓ Choix techniques et architecturaux
- ✓ calcul du prix final de la VEFA.

NB : Pour l'organisation de ces ateliers, leur contenu précis, la définition des responsabilités de chaque intervenant, HAPARA proposera dès l'entrée en vigueur du présent contrat, un planning détaillé, en collaboration avec le maître d'ouvrage. Ce planning permettra de jalonner les étapes, sur le temps d'exécution du présent contrat.

## **III – RESTITUTION DES ETUDES**

Les études effectuées feront l'objet d'une restitution sous plusieurs formes :

- ✓ Le plan au 1/200 de chacun des 13 logements correspondant aux attentes et objectifs du GROUPE et individuellement.
- ✓ Les plans de chacun des étages.
- ✓ Un descriptif sommaire des prestations choisies définitivement.
- ✓ Prix global définitif (notons que les redevances individuelles qui en découlent sont calculées en parallèle, sont indépendantes du contrat de VEFA)

**IV – DELAIS DE REALISATION DES ETUDES**

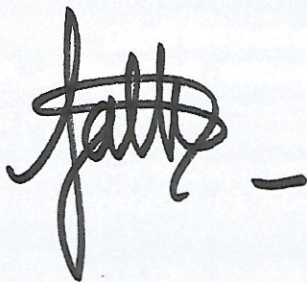
Le délai de réalisation des études relatives à ce contrat sera de 10 mois à compter de la signature du présent contrat d'études, et jusqu'à la signature du contrat de réservation de la vente en VEFA.

Fait à Lyon le 10 décembre 2015,

En 2 exemplaires ,


**Pour ALLIADE HABITAT,**

**Patrice Tillet, Directeur Général**



**Pour le GROUPE DU 4 Mars,**

**Jérôme Roulleau, Président**



*ANNEXE : planning*