

DATE DE CONVOCATION : L'an deux mille vingt-cinq, le trois avril à 19 heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique, à la Mairie, sous la présidence de Madame Béatrice MOULIN MARTIN, 1^{ère} Adjointe au Maire.
28 mars 2025

ÉTAIENT PRÉSENTS à l'ouverture de la séance : Mesdames et Messieurs Sylvie DESCHAMPS - Clémentine FIGUET - Eliane GEOFFROY - Corinne JOURDAN - Nathalie LACOSTE - Béatrice MOULIN-MARTIN - Jean-Luc PETIT

NOMBRE DE CONSEILLERS : Jean-Pierre PODKOWA - Jessica ROSINET - Pascal ROUSSET - Kenan SOLMAZ

EN EXERCICE : 27 Geneviève TABARET Hélène TALARCZYK - Marie-Dolorès THUDEROZ - Claude VARENNES - Jérémie VIAL

PRÉSENTS : 16

PROCURATIONS : 5 Avaient donné procuration : Mesdames et Monsieur Fatima BENKHEIRA (pouvoir à Clémentine FIGUET) - Annie MONNERY (pouvoir à Jérémie VIAL) - Yannick PAQUE (pouvoir à Béatrice MOULIN MARTIN) - Emilie RATTON (pouvoir à Corinne JOURDAN) - Sébastien BIZET (pouvoir à Jean Luc PETIT)

VOTANTS : 21

POUR : 21

ABSTENTION : 0

CONTRE : 0 Étaient absents excusés : Messieurs Serge BERNARD - Yann FLAMANT - Willy GABRIEL - Ilyes TELALI - Patrick RAMON - Cyril BRUZZESE

N° 2025-26 M. Claude VARENNES a été élu secrétaire de séance.

OBJET DE LA DELIBERATION : Convention de recherche et développement relative à l'expérimentation d'une opération d'urbanisme collaboratif « Bunti et Bimby »

Vu l'objectif de la loi n° 2021-1104 dite « Climat & Résilience » de diviser par deux l'artificialisation des sols d'ici 2030 et d'atteindre l'absence d'artificialisation nette en 2050 (dit « Zéro Artificialisation Nette » ou ZAN) ;

Vu les objectifs stratégiques du SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) Auvergne Rhône Alpes, adopté par la Conseil régional les 19 et 20 décembre 2019 et approuvé par arrêté du préfet de région le 10 avril 2020, qui prévoit notamment de privilégier une gestion économe et une approche intégrée de la ressource foncière ;

Vu le PADD du SCoT des Rives du Rhône (version 2019) qui définit notamment les orientations, pour lesquelles l'ensemble des solutions opérationnelles n'ont pas encore été trouvées en matière d'habitat pour mieux vivre ensemble, de renouvellement urbain et à l'adaptation du parc existant, d'efficacité foncière et de qualité architecturale et urbaine des nouveaux projets d'habitat ;

Vu le Programme d'Action 2020-2025 du Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) de la Communauté de Communes d'Entre Bièvre et Rhône, qui ambitionne notamment de lutter contre le changement climatique, de maîtriser les consommations d'énergie, de produire des énergies renouvelables, d'améliorer la qualité de l'air et l'adaptation du territoire pour un fonctionnement durable ;

Vu les travaux réalisés dans le cadre du PADD du PLUi Entre Bièvre et Rhône Communauté de Communes (version 2024), qui définissent notamment les orientations suivantes, pour lesquelles l'ensemble des solutions opérationnelles n'ont pas encore été trouvées pour favoriser un urbanisme bioclimatique et sobre en consommation foncière, diversifier l'offre en logement pour répondre aux besoins de tous les ménages, encadrer le développement de l'habitat pour proposer une offre qualitative ;

Vu le PADD du PLU en vigueur de la commune de BEAUREPAIRE, qui définit notamment les orientations suivantes, pour lesquelles l'ensemble des solutions opérationnelles n'ont pas encore été trouvées pour la recherche d'une production soutenue de logements dans une diversification et une qualité des typologies et pour favoriser l'émergence de logements moins consommateurs d'espaces ;

Vu les attentes de la Commune de Beaurepaire en matière de déploiement d'un accompagnement aux particuliers afin de mobiliser par densification, requalification, restructuration de l'existant, toute option permettant la remise sur le marché de logements vacants, ou la création d'une offre nouvelle contemporaine, au service d'un projet d'attractivité territoriale renforcée s'inscrivant dans les pas du programme « Petites Villes de Demain » ;

Considérant qu'en France, il n'existe pas sur le marché de solution opérationnelle connue et aux résultats éprouvés permettant aux collectivités d'assurer, par une opération publique, une reconfiguration profonde et une adaptation massive du parc de logements anciens aux modes de vies contemporains, notamment des logements vacants ;

Considérant qu'en France, il n'existe pas sur le marché de dispositif de mobilisation des micro-gisements fonciers privés à la hauteur des besoins de production de logements et d'accueil de populations nouvelles sans étalement urbain ;

Considérant le projet de recherche porté par Villes Vivantes qui vise à tester de nouveaux services de densification douce nommés « BUNTI » et « BIMBY » permettant aux collectivités, comme aux habitants porteurs de projet, de mobiliser le parc bâti existant et les micro-gisements fonciers privés afin de produire une offre de logements abordables et compatibles avec le Zéro Artificialisation Nette ;

Considérant les résultats, en cours, des 16 premières expérimentations BIMBY et BUNTI initiées en France, dont les 3 premières ont atteint des objectifs ambitieux de renouvellement urbain, confirmant que ce nouveau type de dispositif peut, théoriquement, apporter une réponse opérationnelle aux politiques du Zéro Artificialisation Nette et de réinvestissement du parc de logements vacants ;

Considérant la volonté de la commune de Beaurepaire et de Villes Vivantes d'engager une opération expérimentale (ingénierie innovante aux porteurs de projets avec modélisation de projets et coaching jusqu'à la réalisation) pour tester des solutions opérationnelles nouvelles en réponse aux enjeux notamment de diversification de l'offre, de renforcement de l'attractivité du parc résidentiel, d'adaptation de l'offre logement aux nouvelles aspirations des ménages, dimensionnée pour accompagner et faire aboutir les projets de 15 logements en densification douce (BIMBY) sur parcelles déjà bâties ou en dents creuses ou locaux rénovés, reconfigurés ou créés dans le parc bâti existant (BUNTI) ;

Considérant la convention convenue pour une durée de 3 ans, pouvant être prolongée par voie d'avenant, avec un montant total fixé à 240 000 € TTC, la répartition de la prise en charge du programme d'action est la suivante :

- Pour la Commune de Beaurepaire, la somme de 180 000,00 €TTC (150 000,00 €HT), soit 75% du montant, répartis sur les deux modules comme suit :
 - Module M1 : 54 000,00 €TTC (45 000,00 €HT), soit 75% du montant,
 - Module M2 : la somme de 126 000 €TTC (105 000,00 €HT), soit 75% du montant maximum.
- Pour Villes Vivantes, la somme de 60 000,00 €TTC (50 000,00 €HT), soit 25% du montant, répartis sur les deux modules comme suit :
 - Module M1 : la somme de 18 000,00 €TTC (15 000,00 €HT), soit 25% du montant,
 - Module M2 : la somme de 42 000,00 €TTC (35 000,00 €HT), soit 25% du montant maximum.

La Commune de Beaurepaire propose de déployer un service d'ingénierie universelle destinée à l'ensemble des porteurs de projets et sur l'ensemble du territoire communal. Ce service porte sur la densification douce ou de la reconfiguration des espaces, que ce soit en construction de nouvelles maisons sans étalement urbain, dans la logique d'accueil et de mixité (concept BIMBY) ou en adaptant le bâti ancien, dans une logique de reconfiguration et d'embellissement des espaces extérieurs (concept BUNTI).

L'opérateur dédié assurera la communication en direction des porteurs de projets (propriétaires occupants, bailleurs, investisseurs, etc.) sans condition d'éligibilité aux aides de l'Anah. Il œuvrera en articulation avec l'opérateur de l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH 2025-2027), pilotée par la Communauté de communes Entre Bièvre et Rhône.

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, à l'unanimité :

- **AUTORISE** le Maire à signer la convention de recherche et développement d'ingénierie universelle « Bunti et Bimby » annexée à la présente délibération ;
- **AUTORISE** le Maire à solliciter tous les financeurs ou partenaires pour permettre la réalisation de l'opération ;
- **AUTORISE** le Maire à signer, au nom et pour le compte de la commune, toute pièce, de nature administrative, technique ou financière, nécessaire à la mise en œuvre de l'opération d'urbanisme collaboratif « Bunti et Bimby ».

Pour le Maire et par délégation
La 1^{ère} Adjointe au Maire,
Béatrice MOULIN MARTIN



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter de sa publication, auprès du Tribunal administratif de Grenoble ou via l'application www.telerecours.fr. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux dans les mêmes conditions de délai.

Envoyé en préfecture le 14/04/2025

Reçu en préfecture le 14/04/2025

Publié le 14/04/2025



ID : 038-213800345-20250403-D_2025_26-DE

CONVENTION DE
RECHERCHE & DÉVELOPPEMENT PARTAGÉS
RELATIVE A L'EXPERIMENTATION D'UNE
OPERATION D'URBANISME COLLABORATIF
« BUNTI » & « BIMBY »
À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE DE BEAUREPAIRE

Avril 2025

ENTRE

VILLES VIVANTES et son laboratoire de recherche & développement **VV.ENERGY**, sis 117, rue François de Sourdis, 33000 Bordeaux, représenté par M. David MIET, **Président de la SAS VILLES VIVANTES** et Directeur de **VV.ENERGY**, ayant tous pouvoirs à cet effet,

Ci-après désigné par « **Villes Vivantes** »

ET

LA COMMUNE DE BEAUREPAIRE, dont l'adresse est : 28, Rue Français 38270 BEAUREPAIRE, représenté par Monsieur Yannick PAQUE, Maire, dûment habilité aux fins des présentes par délibération en date du 3 avril 2025 ,

Ci-après désignée par **la Commune de BEAUREPAIRE**

Villes Vivantes, la Commune de BEAUREPAIRE, étant ci-après désignés individuellement et/ou collectivement par la (les) « **Partie (s)** ».

Il est convenu :

EXPOSÉ DES MOTIFS

VU

→ La délibération en date du 3 avril 2025, approuvant la convention de Recherche et Développement partagés relative à l'expérimentation d'une opération d'urbanisme collaboratif « BUNTI » & « BIMBY » à l'échelle de la Commune de BEAUREPAIRE, et de son cœur de ville en particulier.

→ L'objectif national inscrit dans la loi n° 2021-1104 dite « Climat & Résilience » de diviser par deux l'artificialisation des sols d'ici 2030 et d'atteindre l'absence d'artificialisation nette en 2050 (« Zéro Artificialisation Nette », ZAN).

→ Les objectifs stratégiques des documents de planification du territoire, qui prévoient une forte réduction de la consommation des terres naturelles et agricoles et la mise en place progressive du principe de Zéro Artificialisation Nette :

- Les objectifs stratégiques du SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes, adopté par le Conseil régional les 19 et 20 décembre 2019 et approuvé par arrêté du préfet de région le 10 avril 2020, qui prévoit notamment de privilégier une gestion économe et une approche intégrée de la ressource foncière, de mobiliser prioritairement avant tout projet d'extension ou de création les opportunités existantes à l'intérieur des enveloppes bâties et aménagées, à travers le renouvellement urbain.
- Le PADD du SCoT des Rives du Rhône (version 2019) qui définit notamment les orientations suivantes, pour lesquelles l'ensemble des solutions opérationnelles n'a pas encore été trouvé :
 - Revitaliser les centralités par le renouvellement urbain;
 - Accompagner la transition énergétique et climatique ;
 - Accueillir les habitants en ville et en campagne ;
 - Bâtir pour tous et pour mieux vivre ensemble ;
 - Favoriser le renouvellement urbain et à l'adaptation du parc existant ;
 - Optimiser l'efficacité foncière et la qualité architecturale et urbaine des nouveaux projets d'habitat.
- Les enjeux identifiées dans le cadre des travaux réalisés au titre du PCAET Entre Bièvre et Rhône Communauté de Communes (2019), et notamment aménager et adapter le territoire pour un fonctionnement durable.
- Les travaux réalisés dans le cadre du PADD du PLUi Entre Bièvre et Rhône Communauté de Communes (version 2024), qui définissent notamment les orientations suivantes, pour lesquelles l'ensemble des solutions opérationnelles n'a pas encore été trouvé :
 - Favoriser un urbanisme bioclimatique et sobre en consommation foncière ;

- Encourager la sobriété énergétique et la production d'énergies renouvelables ;
 - Diversifier l'offre en logement pour répondre aux besoins de tous les ménages ;
 - Encadrer le développement de l'habitat pour proposer une offre qualitative ;
 - Renforcer les centralités urbaines et villageoises.
- Le PADD du PLU en vigueur de la commune de BEAUREPAIRE, qui définit notamment les orientations suivantes, pour lesquelles l'ensemble des solutions opérationnelles n'a pas encore été trouvé :
 - Rechercher une production soutenue de logements dans une diversification et une qualité des typologies
 - Favoriser l'émergence de logements moins consommateurs d'espaces en s'adaptant aux besoins de développement et à la réceptivité des sites ;
 - Façonner la qualité du cadre de vie.

→ Les attentes de la Commune de BEAUREPAIRE en matière de déploiement d'un accompagnement aux particuliers afin de mobiliser par densification de l'existant, toute option permettant la remise sur le marché de logements vacants, ou la création d'une offre nouvelle contemporaine, au service d'un projet d'attractivité territoriale renforcée s'inscrivant dans les pas du programme « Petites Villes de Demain ».

→ Plus largement en France, l'inexistence, sur le marché, de solutions opérationnelles connues et aux résultats éprouvés permettant aux collectivités de mettre en place :

- Une reconfiguration profonde et une adaptation massive du parc de logements anciens, notamment vacant, aux modes de vies contemporains, par une opération publique présentant un effet de levier à deux chiffres de l'investissement public sur l'investissement privé ;
- Un dispositif de mobilisation des micro-gisements fonciers privés qui soit à la fois pérenne et quantitativement significatif, à la hauteur des besoins de production de logements et d'accueil de populations nouvelles sans étalement urbain.

→ Les développements en cours du projet de recherche « GARDEN », porté par VV.ENERGY, le laboratoire de recherche & développement de Villes Vivantes, visant à élaborer, tester et passer à l'échelle les prototypes de nouveaux services de densification douce BIMBY, BAMBA et BUNTI, afin de permettre, aux collectivités comme aux habitants porteurs de projet, de mobiliser les potentiels du parc bâti existant et des microfonciers privés dans le but de produire une offre de logements abordables et compatibles avec le ZAN.

→ Plus globalement les résultats, en cours, des 16 premières expérimentations BIMBY et BUNTI initiées en France, dont les 3 premières ont atteint des objectifs ambitieux de renouvellement urbain, confirmant que ce nouveau type de dispositif peut, théoriquement, apporter une réponse opérationnelle aux politiques du Zéro Artificialisation Nette et de réinvestissement du parc de logements vacants.

→ La volonté de la Commune de BEAUREPAIRE et de Villes Vivantes d'engager un nouveau programme de recherche & développement commun afin d'étudier et de modéliser, dans des territoires ruraux et détendus, (i) les conditions de viabilité technique, économique et financière des dispositifs BUNTI & BIMBY (ii) les conditions d'opérationnalité du service correspondant, proposé aux habitants et aux collectivités et (iii) les conditions de répliquabilité d'un tel dispositif dans d'autres territoires analogues du département de l'Isère ainsi que de la Région Auvergne Rhône-Alpes.

RAPPEL

A. « BIMBY » est un projet de recherche « open source » de construction d'une nouvelle filière de production de logements neufs sans étalement urbain.

Tout groupement d'acteurs peut utiliser librement le concept « BIMBY » en respectant le règlement d'usage de la marque collective simple « BIMBY »¹ et notamment la définition du concept « BIMBY » :

Le Concept BIMBY désigne toute action, opération ou recherche ayant pour objectif la construction de nouvelles maisons :

1. sans étalement urbain, sur parcelles déjà bâties, sans démolition complète des constructions existantes ;
2. à maîtrise d'ouvrage habitante, dans une démarche d'embellissement du cadre de vie environnant ;
3. accompagnée par les collectivités locales, grâce au déploiement d'un service universel de co-conception à la demande, permettant une localisation intelligente des nouvelles constructions et l'optimisation des réseaux, infrastructures et équipements existants ;
4. dans une logique d'accueil et de mixité, pour une réponse massive à la demande de logements sur mesure, abordables et bien situés ;
5. sans spéculation foncière², dans le cadre d'une communication transparente sur les capacités de valorisation patrimoniale des biens.

B. « BUNTI » est un projet de recherche « open source » de massification de projets sur mesure de rénovation, de reconfiguration et de réoccupation du bâti ancien engendrant des effets de levier importants et successifs, à la fois pour les propriétaires et pour la collectivité.

Tout groupement d'acteurs peut utiliser librement le concept « BUNTI » en respectant le règlement d'usage de la marque collective simple « BUNTI »³ et notamment la définition du concept « BUNTI » :

Le Concept BUNTI désigne toute action, opération ou recherche ayant pour objectif l'adaptation profonde du bâti ancien à la demande contemporaine d'habitat :

¹ Définition en vigueur au 11 janvier 2021, susceptible d'être reformulée et améliorée en fonction du résultat des expérimentations : <https://www.bimbyopensource.org/>

² Le terme de spéculation foncière désigne ici l'achat d'un bien en vue d'une plus-value à sa revente grâce à une meilleure connaissance des règles et du marché.

³ Définition en vigueur au 31 mai 2021, susceptible d'être reformulée et améliorée en fonction du résultat des expérimentations : <https://www.buntioopensource.org/>

1. sans subventionnement public des travaux, par des projets dont les composantes dépassent l'ambition et le cadre des seuls financements publics ;
2. à maîtrise d'ouvrage habitante, dans une démarche de beauté communicative et d'embellissement des espaces extérieurs privés comme de l'espace public ;
3. accompagnée par les collectivités locales, grâce au déploiement d'un service universel de co-conception à la demande, visant un alignement des investissements privés avec les objectifs des politiques publiques et un effet de levier à deux chiffres pour l'investissement public ;
4. dans une logique de reconfiguration et de rénovation massive, sur mesure et abordable du bâti ancien ;
5. sans spéculation immobilière⁴, dans le cadre d'une communication transparente sur les capacités de valorisation patrimoniale des biens.

C. Villes Vivantes et la Commune de BEAUREPAIRE ont décidé, d'un commun accord, de mener un Programme de Recherche et de Développement Partagés concernant L'EXPERIMENTATION D'UNE OPERATION D'URBANISME COLLABORATIF « BUNTI » & « BIMBY » A L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE DE BEAUREPAIRE ET DE SON CŒUR DE VILLE EN PARTICULIER ci-après désigné par « le Programme ».

D. Les Parties ont établi en commun le présent Programme et exploiteront les résultats chacune pour leur propre compte.

E. Les Parties cofinancent le Programme et la propriété des résultats de la recherche sera partagée entre elles. Par conséquent, la présente convention est conclue sans publicité ni mise en concurrence préalable en vertu de l'article L. 2512-5-2° du code de la commande publique (qui renvoie à l'article L. 2512-4 du même code). Elle est toutefois soumise aux règles générales définies aux articles L. 2521-1 à L. 2521-5 de ce code.

CECI ÉTANT RAPPELÉ, IL EST ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. OBJET

La présente convention a pour objet d'élaborer, de configurer, de tester et d'étudier les conditions de répliquabilité d'un nouveau prototype d'opération *BUNTI & BIMBY* dans le périmètre de la commune de BEAUREPAIRE et de son cœur de Ville en particulier. Celui-ci sera dimensionné pour accompagner et faire aboutir les projets de 15 logements en densification douce (BIMBY) sur parcelles déjà bâties ou en dents creuses ou locaux rénovés, reconfigurés ou créés dans le parc bâti existant (BUNTI).

⁴ Le terme de spéculation immobilière désigne ici l'achat d'un bien en vue d'une plus-value à sa revente grâce à une meilleure connaissance des règles et du marché.

ARTICLE 2. PRISE D'EFFET, DURÉE

La présente convention entre en vigueur à compter du 3 avril 2025, pour une durée de 12 trimestres. Elle pourra être prolongée par avenant, d'un commun accord entre les Parties.

Outre la prolongation convenue selon les modalités visées à l'alinéa précédent, les Parties conviennent qu'en cas de survenance d'un événement indépendant de leur volonté, ne permettant pas la poursuite de la convention dans ses conditions initiales, l'ensemble des délais prévus à la convention ainsi que sa durée seront prolongés d'une durée équivalente à celle du retard causé par cet événement.

Les Parties se rencontrent dans les meilleurs délais, à la demande de la partie la plus diligente, pour constater la survenance de l'évènement tel que visé à l'alinéa précédent, et la prorogation prévisionnelle des délais.

ARTICLE 3. DOCUMENTS CONTRACTUELS

Sont également considérés comme étant des documents contractuels faisant partie de la présente convention :

- ANNEXE A : Texte de Licence CREATIVE COMMON BY SA 4.0 utilisé d'un commun accord par les parties pour communiquer et diffuser la majeure partie des productions réalisées en application de la présente convention ;
- ANNEXE B : Annexe scientifique, technique et financière.

En cas de contradiction entre les différents documents contractuels visés ci-dessus, il devra être fait application des stipulations contractuelles selon l'ordre hiérarchique suivant :

1. La présente convention ;
2. L'Annexe B (annexe scientifique, technique et financière) ;
3. L'Annexe A (Texte de Licence CREATIVE COMMON BY SA 4.0).

ARTICLE 4. OBLIGATIONS DE VILLES VIVANTES

4.1. PROGRAMME D'ACTION PREVU DANS LA PRESENTE CONVENTION

Villes Vivantes s'engage à réaliser, conjointement et en bonne intelligence avec les services de la Commune de BEAUREPAIRE, de Entre Bièvre et Rhône Communauté de Communes et leurs partenaires, les éléments du Programme suivants, pour une période de 12 trimestres à partir de la date de signature de la convention :

→ **MODULE M1 - Mise en place, test et ajustement continu d'un dispositif global, à destination de tous les publics, visant la modélisation d'options de projets pour mobiliser les gisements fonciers en densification douce et qualifier la rénovation et la reconfiguration de 75 projets** : communication pour un recrutement massif et qualifié de porteurs de projets dans le périmètre de la commune de BEAUREPAIRE, mise en place d'un accueil des publics, modélisation d'options de projets sur mesure pour la reconfiguration des logements et leur adaptation à la demande contemporaine d'habitat, orientation des porteurs de projets vers les dispositifs les plus pertinents au regard des options envisagées et suivi des parcours de l'ensemble des porteurs de projets BUNTI & BIMBY en vue d'une analyse exhaustive des résultats du dispositif mis en œuvre, gouvernance, pilotage de l'équipe et du protocole de recherche.

→ **MODULE M2 - Mise en place, test et ajustement continu d'un dispositif visant l'aboutissement de 15 logements et locaux créés, reconfigurés et améliorés** : ingénierie BUNTI & BIMBY d'accompagnement des porteurs de projets de création, reconfiguration et de rénovation de logements et locaux dans le périmètre de la commune de BEAUREPAIRE, ou permettent la création de logements sans étalement urbain, jusqu'à réalisation des travaux, coordination et interface opérationnelle avec les services de la Commune de BEAUREPAIRE, de Entre Bièvre et Rhône Communauté de Communes et de leurs partenaires.

Les deux modules sont organisés sous forme détaillée en ANNEXE B.

4.2. PRODUITS LIVRÉS

Villes Vivantes s'engage à remettre à la Commune de BEAUREPAIRE les livrables correspondant aux modules M1 et M2 et se détaillant comme suit :

4.2.1. Module M1

- L-M1.1 Bilans annuels :
 - Analyse des résultats des actions de communication et de recrutement ;
 - Liste des options mobilisées dans les projets conçus ;
 - Liste des porteurs de projets recrutés et accueillis ;
 - Cartographie, liste et descriptifs des projets conçus et de l'orientation retenue ;
 - Analyse des profils de porteurs de projets, des options mobilisées et des scénarios d'offre créés ;
 - Bilan spécifique des actions de coordination avec les services de la Commune de BEAUREPAIRE, de Entre Bièvre et Rhône Communauté de Communes et de leurs partenaires.
- L-M1.2 Rapport de synthèse du bilan des résultats du module M1

4.2.2. Module M2

- L-M2.1 Bilans annuels :
 - Cartographie, liste et descriptifs des projets accompagnés en ingénierie BUNTI & BIMBY ;

- Bilan des projets BUNTI & BIMBY aboutis (stade 1 / stade 2) ;
- Évaluation des montants de travaux et de transactions déclenchés ;
- Analyse de la nature de l'accompagnement des porteurs de projets et de ses résultats et des difficultés rencontrées.

- L-M2.2 : Rapport de synthèse du bilan des résultats du module M2

Par ailleurs, Villes Vivantes et la Commune de BEAUREPAIRE s'engagent à produire, en date du 12^{ème} trimestre, un rapport sur (i) les conditions de viabilité technique, économique et financière des dispositifs BUNTI & BIMBY (ii) les conditions d'opérationnalité du service correspondant, proposé aux habitants et aux collectivités et (iii) les conditions de répliquabilité d'un tel dispositif dans d'autres territoires analogues du département de l'Isère, ainsi que de la Région Auvergne Rhône-Alpes.

4.3. OBLIGATIONS DE MOYENS

Il est rappelé que les travaux faisant l'objet de la présente convention présentent un caractère expérimental qui ne permet pas de prévoir à l'avance les résultats et le déroulement exact des opérations. Aussi, Villes Vivantes est soumise par convention expresse à une obligation de moyens étant tenue au seul respect de la présente convention et des règles de l'art.

4.4. FINANCEMENT

Villes Vivantes s'engage à participer au financement du Programme pour la part qui lui revient dans les conditions exposées à l'article 7 de la présente convention.

ARTICLE 5. OBLIGATIONS DE LA COMMUNE DE BEAUREPAIRE

5.1. PROGRAMME D'ACTION PREVU DANS LA PRESENTE CONVENTION

La Commune de BEAUREPAIRE s'engage à contribuer à la réalisation conjointement et en bonne intelligence avec les équipes de Villes Vivantes, des travaux prévus à l'article 4.1 de la présente convention.

5.2. PRODUITS LIVRES

La réalisation des livrables définis à l'article 4.2 de la présente convention est à la charge de Villes Vivantes. La Commune de BEAUREPAIRE s'engage à contribuer à leur réalisation.

5.3. OBLIGATIONS DE MOYENS

La Commune de BEAUREPAIRE s'engage à communiquer à Villes Vivantes, toutes les données, informations et études qui sont en sa possession, utiles à la réalisation du programme et des actions visées à l'article 4.1 de la présente convention.

5.4. FINANCEMENT

La Commune de BEAUREPAIRE s'engage à participer au financement du programme pour la part qui lui revient, dans les conditions exposées à l'article 7 de la présente convention.

ARTICLE 6. NOTIFICATION ET ELECTION DE DOMICILE

Toute notification faite au titre de la présente convention est considérée comme valablement faite si elle est écrite aux adresses suivantes :

- Pour Villes Vivantes – Monsieur David MIET, Directeur, 117 rue François de Sourdis 33000 BORDEAUX.
- Pour la Commune de BEAUREPAIRE – Monsieur Yannick PAQUE, Maire, 28, Rue Français, 38270 BEAUREPAIRE.

Le cas échéant, le changement de représentant de l'une des Parties doit être porté à la connaissance de l'autre Partie dans les meilleurs délais.

Les Parties conviennent par ailleurs que les échanges quotidiens intervenant dans le cadre de l'exécution de la présente Convention peuvent se faire par tout moyen entre les participants de chacune des Parties au projet.

ARTICLE 7. FINANCEMENT DE LA RECHERCHE

7.1. MONTANT

Le montant du Programme visé à l'article 4.1 de la présente convention est fixé au montant de : Deux-cent quarante mille euros Toutes Taxes Comprises (240 000,00 €TTC, soit 200 000,00 €HT au taux de TVA de 20%).

Le montant du Programme visé à l'article 4.1 de la présente convention fait l'objet de la répartition suivante :

- Le Module M1, d'un montant total de 72 000,00 TTC (soit 60 000,00 €HT au taux de TVA de 20%) est composé pour 2/3 par une part fixe d'un montant de 40 000,00 €HT et pour 1/3 d'une part variable d'un montant de 20 000,00 €HT.
- Le Module M2 composé à 100% d'une part variable d'un montant de 140 000,00 €HT (soit 168 000,00 €TTC au taux de TVA de 20%).

7.2. RÉPARTITION DU MONTANT ENTRE VILLES VIVANTES ET LA COMMUNE DE BEAUREPAIRE

Le montant du Programme visé à l'article 4.1 de la présente convention fait l'objet du financement qui suit :

- Pour Villes Vivantes, la somme de 60 000,00 €TTC (50 000,00 €HT), soit 25% du montant ;
- Pour la Commune de BEAUREPAIRE la somme de 180 000,00 €TTC (150 000,00 €HT), soit 75% du montant.

Le montant du Programme visé à l'article 4.1 de la présente convention fait l'objet de la répartition suivante :

- **Module M1**
 - Pour Villes Vivantes, la somme de 18 000,00 €TTC (15 000,00 €HT), soit 25% du montant ;
 - Pour la Commune de BEAUREPAIRE, la somme de 54 000,00 €TTC (45 000,00 €HT), soit 75% du montant.

- **Module M2**
 - Pour Villes Vivantes, la somme de 42 000,00 €TTC (35 000,00 €HT), soit 25% du montant maximum ;
 - Pour la Commune de BEAUREPAIRE, la somme de 126 000 €TTC (105 000,00 €HT), soit 75% du montant maximum.

7.3. RÈGLEMENT

Le financement du programme de recherche combinera, tel que défini en ANNEXE B, une part fixe (M1) correspondant à 20% de montant total et une part variable (M1 & M2) correspondant à 80% du montant total, indexée sur le nombre logements et locaux créés, rénovés ou reconfigurés dont l'aboutissement aura été déclenché par le Programme, tel que décrit à l'article 7.4.

Villes Vivantes étant tenu de réaliser les parties du Programme auxquelles il contribue financièrement, la part du montant lui revenant ne donnera lieu à aucune situation.

Villes Vivantes établira des situations adressées à la Commune de BEAUREPAIRE conformément à la part des montants visés à l'article 7.2 de la présente convention.

Ces situations seront réglées à l'avancement du programme de recherche par la Commune de BEAUREPAIRE, sur proposition de Villes Vivantes, au fur et à mesure du déroulé de l'expérimentation, conformément aux éléments détaillés en ANNEXE B.

Au terme échu de chacun des 4 premiers trimestres du Programme Villes Vivantes transmettra à la Commune de BEAUREPAIRE une situation égale à la quote-part trimestrielle de la part fixe des travaux réalisés au titre du module M1 tel que défini en ANNEXE B, selon le tableau suivant :

Année du programme	Module	Montant forfaitaire de la part fixe HT	Quote-part trimestrielle de la part fixe HT	Quote-part trimestrielle de la part fixe TTC
Année 1	M1	30 000,00 €	7 500,00 €	9 000,00 €

Au terme échu de chacun des 12 trimestres du Programme ainsi que des 8 trimestres suivant la fin du Programme, Villes Vivantes transmettra à la Ville de la Commune de BEAUREPAIRE une situation égale à la somme des réalisations constatées au cours du trimestre échu au titre de la Part Variable, tel que définie en ANNEXE B, établie selon le décompte des unités de logements ou locaux concernés par les projets accompagnés et la détermination d'une quote-part selon le stade d'aboutissement de chacun de ces projets, tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous et détaillé à l'article 7.4 de la présente convention :

Stade d'aboutissement du projet accompagné BUNTI (Réalisation de travaux par le propriétaire actuel)	<u>Stade 1</u> Autorisation d'urbanisme obtenue	<u>Stade 2</u> Travaux commencés	TOTAL
Quote-part à intégrer à la situation trimestrielle	50%	50%	100%
Montant HT à intégrer à la situation trimestrielle pour chaque unité de compte	4 000,00 €	4 000,00 €	8 000,00 €
Montant TTC à intégrer à la situation trimestrielle pour chaque unité de compte	4 800,00 €	4 800,00	9 600,00 €

Stade d'aboutissement du projet accompagné BUNTI (vente d'un bien à rénover)	<u>Stade 1</u> Acquisition du bien	<u>Stade 2</u> Autorisation d'urbanisme obtenue	<u>Stade 3</u> Travaux commencés	TOTAL
Quote-part à intégrer à la situation trimestrielle	50%	20%	30%	100%
Montant HT à intégrer à la situation trimestrielle pour chaque unité de compte	4 000,00 €	1 600,00 €	2 400,00 €	8 000,00 €
Montant TTC à intégrer à la situation trimestrielle pour chaque unité de compte	4 800,00 €	1 920,00 €	2 880,00 €	9 600,00 €

Stade d'aboutissement du projet accompagné BIMBY (Construction neuve sans vente d'un terrain)	<u>Stade 1</u>	<u>Stade 2</u>	TOTAL
	Autorisation d'urbanisme obtenue	Travaux commencés	
Quote-part à intégrer à la situation trimestrielle	50%	50%	100%
Montant HT à intégrer à la situation trimestrielle pour chaque unité de compte	4 000,00 €	4 000,00 €	8 000,00 €
Montant TTC à intégrer à la situation trimestrielle pour chaque unité de compte	4 800,00 €	4 800,00	9 600,00 €

Stade d'aboutissement du projet accompagné BIMBY (Vente de terrain à bâtir)	<u>Stade 1</u>	<u>Stade 2</u>	<u>Stade 3</u>	TOTAL
	Autorisation d'urbanisme obtenue (DP division ou PA)	Autorisation d'urbanisme Obtenue (PC)	Travaux commencés	
Quote-part à intégrer à la situation trimestrielle	50%	20%	30%	100%
Montant HT à intégrer à la situation trimestrielle pour chaque unité de compte	4 000,00 €	1 600,00 €	2 400,00 €	8 000,00 €
Montant TTC à intégrer à la situation trimestrielle pour chaque unité de compte	4 800,00 €	1 920,00 €	2 880,00 €	9 600,00 €

Pour les projets ne nécessitant pas l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, l'avancement sera constaté directement au stade 2, pour une quote-part de 70% de la part variable, ou au stade 3, pour une quote-part de 100% de la part variable.

Pour les projets qui auront atteint le stade 1 pendant la durée du Programme et les deux années suivantes, mais qui n'auront pas atteint les stades 2 et 3, seule la quote-part relative au stade 1 sera dû.

Pour les projets qui auront atteint le stade 2 pendant la durée du Programme et les deux années suivantes, mais qui n'auront pas atteint le stade 3, seules les quote-parts des stades 1 et 2 seront dues.

Enfin, pour les projets qui auront atteint le stade 3 pendant la durée du Programme et les deux années suivantes, les quote-parts correspondant aux stades 1, 2 et 3 seront dues.

7.4. DÉTERMINATION DES CONTRIBUTIONS FINANCIÈRES ASSOCIE(ES) A LA PART VARIABLE

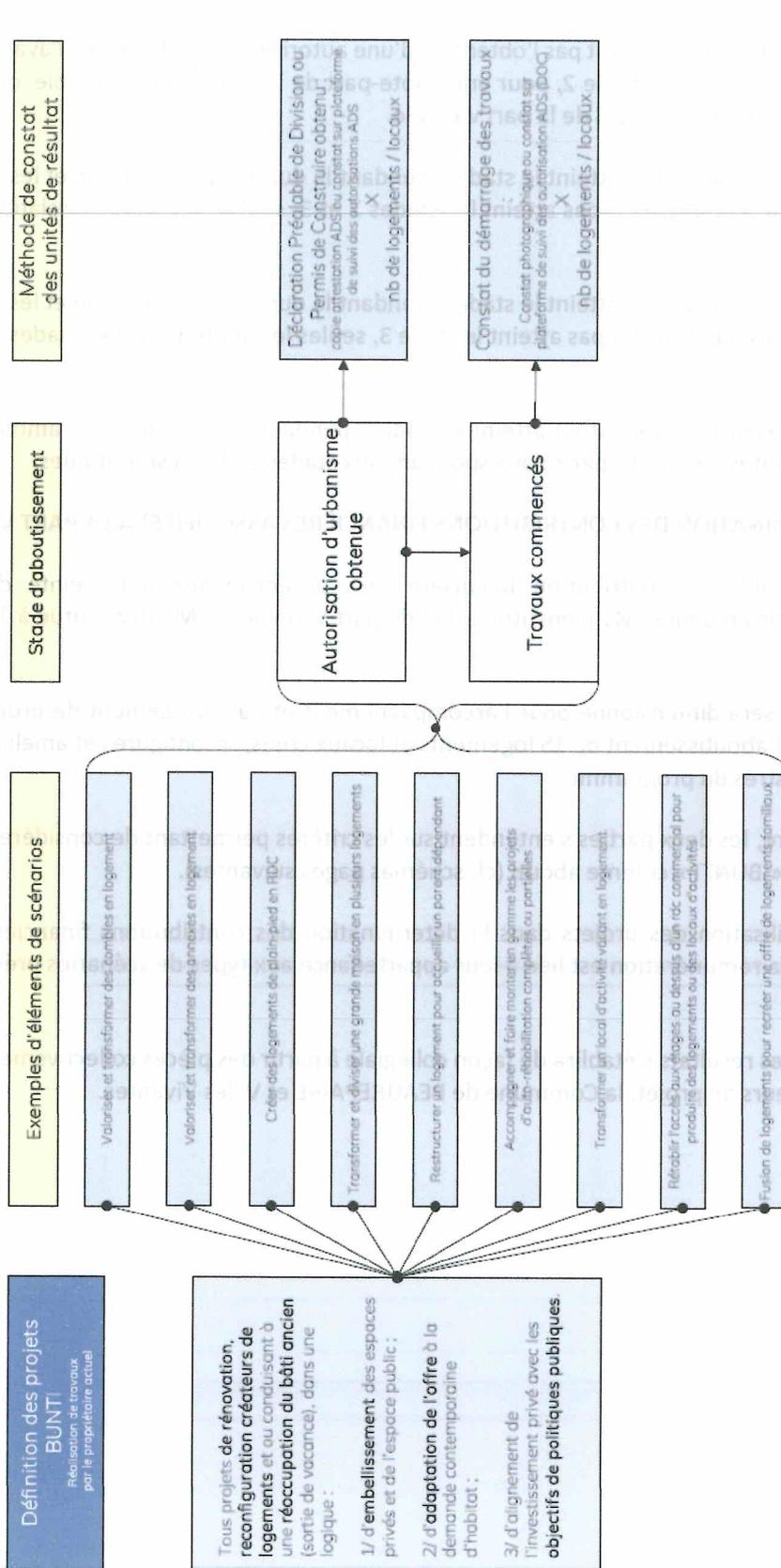
La part variable de contribution financière sera proportionnée à l'atteinte des objectifs quantitatifs des modules M1 (constitué à 1/3 de part variable) et M2 ((constitué à 100% de part variable).

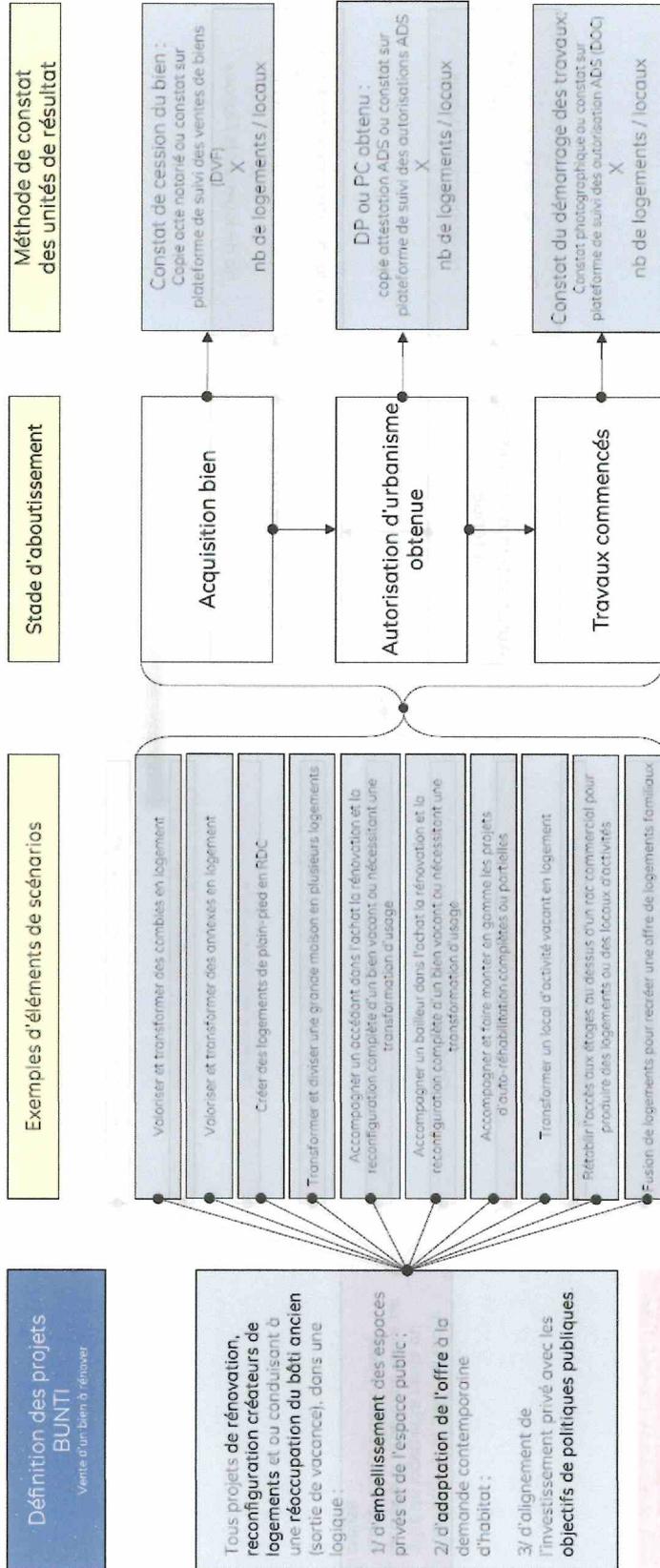
Le dispositif sera dimensionné pour l'accompagnement et l'aboutissement de projets BUNTI & BIMBY avec l'aboutissement de 15 logements et locaux créés, reconfigurés et améliorés pendant les 12 trimestres du programme.

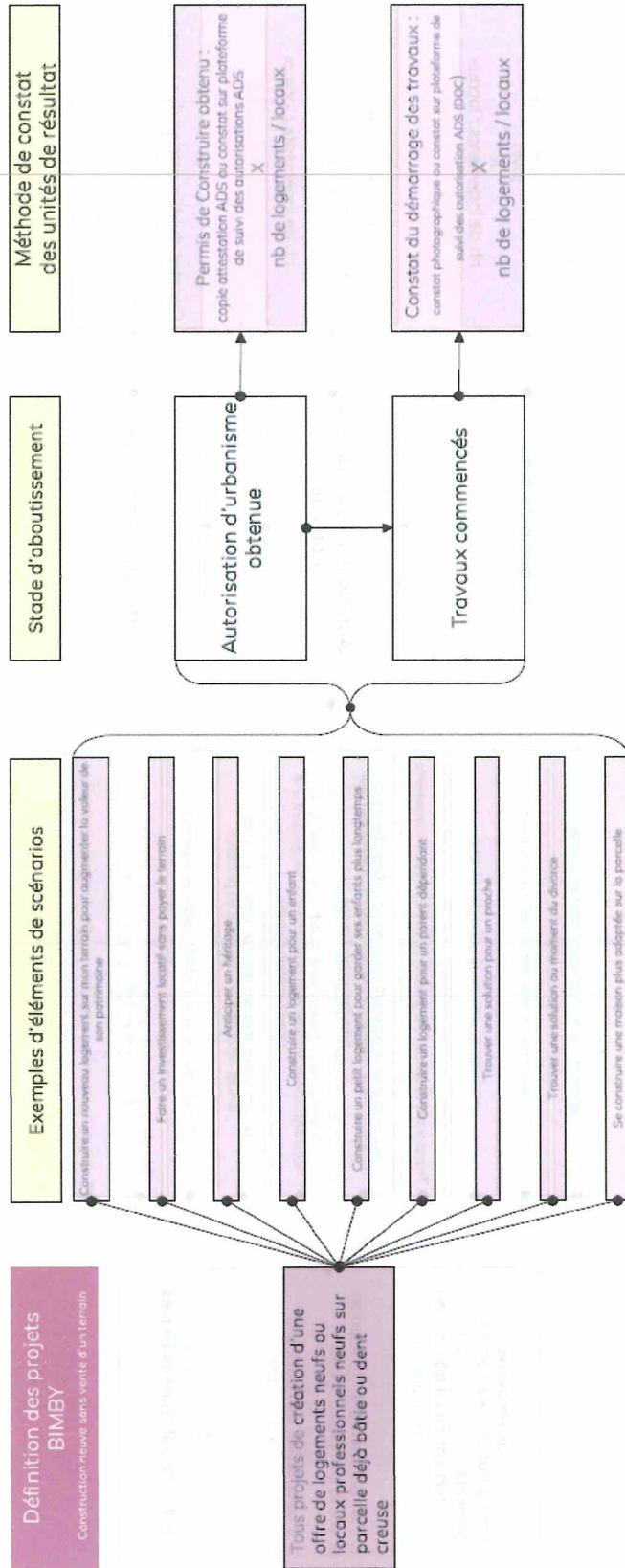
Dans ce cadre, les deux parties s'entendent sur les critères permettant de considérer un projet « BIMBY » ou « BUNTI » comme abouti (cf. schémas pages suivantes).

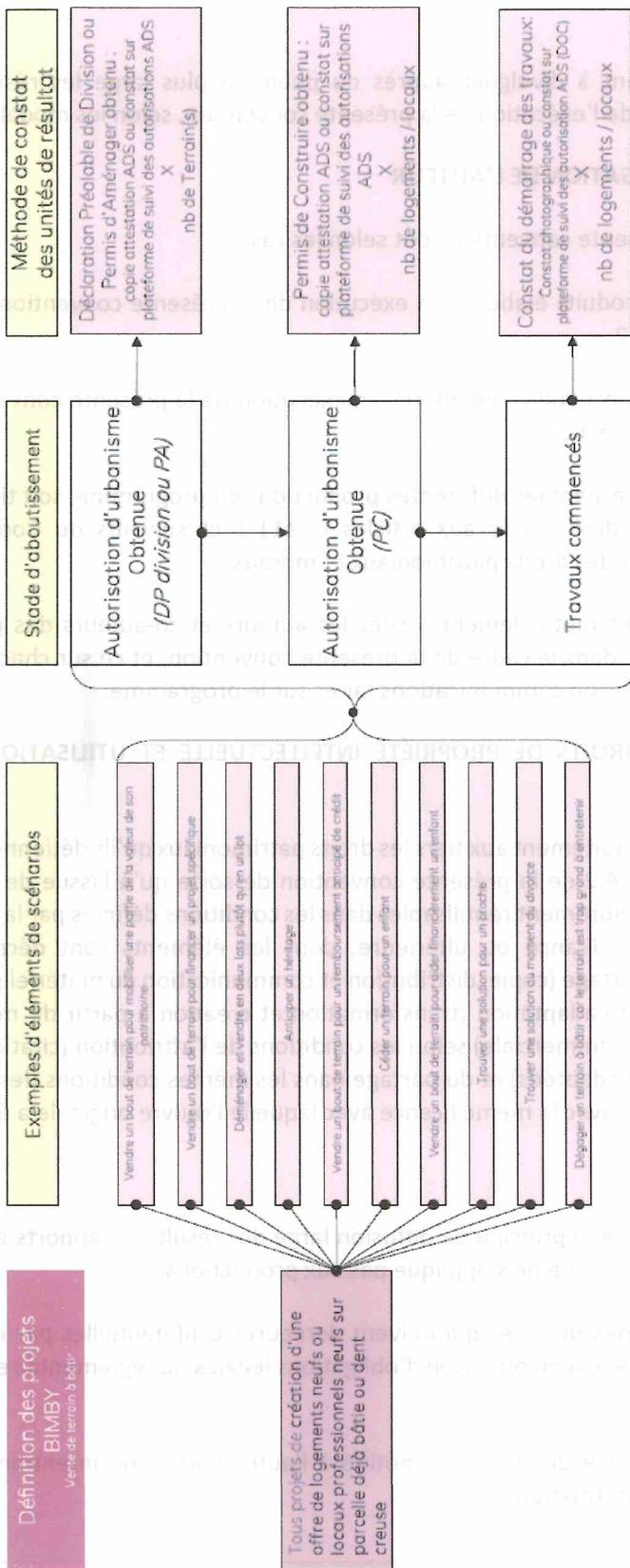
La comptabilisation des projets dans la détermination des contributions financières à la part variable de la rémunération est liée à leur appartenance aux types de scénarios présentés pages suivantes.

Le constat des résultats s'établira de façon collégiale à partir des pièces collectivement collectées par les porteurs de projet, la Commune de BEAUREPAIRE et Villes Vivantes.









ARTICLE 8. PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE ET DIFFUSION DES CONNAISSANCES

8.1. PRINCIPE

Les Parties s'engagent à divulguer auprès du public le plus large les résultats, rapports et documents relevant de l'exécution de la présente convention, selon les modalités de leur choix

8.2. DROITS ET OBLIGATION DE L'AUTEUR

Les Parties de la présente convention sont selon les cas :

- Les auteurs des produits élaborés en exécution de la présente convention, notamment ceux visés à l'article 4.2.
- Les co-auteurs des produits co-élaborés en exécution de la présente convention, notamment ceux visés à l'article 4.2.

Les Parties sont, concernant les différentes productions du programme, soit titulaires individuels soit cotitulaires des droits visés aux articles L. 111-1 et suivants du Code de la propriété intellectuelle, à savoir des droits patrimoniaux et moraux.

Les Parties s'engagent mutuellement à citer les auteurs et co-auteurs des productions et co-productions réalisées dans le cadre de la présente convention, et ce sur chacun des documents produits, présentations ou communications faites sur le programme.

8.3. CESSION DES DROITS DE PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE ET UTILISATION DE LA LICENCE CREATIVE COMMON

Les Parties cèdent gratuitement aux tiers les droits patrimoniaux qu'ils détiennent sur les produits livrés visés à l'article 4.2 de la présente convention de sorte qu'à l'issue de son exécution, les produits livrés soient librement réutilisables dans les conditions définies par la LICENCE CREATIVE COMMON BY SA 4.0 France ou ultérieure, dont les éléments sont décrits en Annexe A, laquelle autorise le partage (copie, distribution et communication du matériel par tous moyens et sous tous formats) et l'adaptation (transformation et création à partir du matériel pour toute utilisation, y compris commerciale) selon les conditions de l'attribution (citation des auteurs des œuvres partagées ou adaptées) et du partage dans les mêmes conditions (les œuvres modifiées doivent être diffusées avec la même licence avec laquelle l'œuvre originale a été diffusée).

8.4. EXCEPTIONS

Cette cession, ainsi que le principe de diffusion large des résultats, rapports et documents issus du Programme de recherche ne s'applique pas aux productions :

- Qui comportent des données qui doivent demeurer confidentielles par nature (comme les données personnelles) ou en raison d'obligations légales ou réglementaires ou de respect du droit des tiers.
- Pour lesquelles l'une des Parties a notifié à l'autre Partie son intention de restreindre la diffusion d'une information.

Dans le cas où certaines productions visées par la présente convention sont soumises à une diffusion restreinte et ne peuvent être diffusées sous licence Creative Commons, les Parties s'engagent à (i) limiter au minimum les productions concernées par cette limitation et (ii) obtenir les autorisations nécessaires afin de permettre la plus large diffusion possible des productions.

ARTICLE 9. RESPONSABILITÉ

Chaque Partie est responsable, tant pendant l'exécution des travaux prévus par la présente convention, qu'après leur achèvement, de tous dommages qu'elle-même, son personnel, son matériel, ses fournisseurs et/ou prestataires de service, pourraient causer à l'autre Partie dans la limite du montant du financement apporté par chacun et visé à l'article 7.2 de la présente convention.

ARTICLE 10. ASSURANCES

Chaque partie souscrira toutes les polices d'assurance nécessaires à la garantie des préjudices matériels ou immatériels qu'elle pourrait causer à l'autre partie du fait de l'exécution de la présente convention.

ARTICLE 11. REVISIONS

À tout moment et d'un commun accord, les Parties peuvent décider de réviser la présente convention afin notamment :

- De compléter le Programme par des tranches complémentaires.
- De revoir le contenu des tranches prévues comme indiqué aux articles 4.1 et 5.1 de la présente.
- D'ajuster en conséquence le montant et la répartition du financement de la recherche, ainsi que les modalités de règlement, tels que prévus à l'article 7 de la présente.

Dans ce cas, la convention sera révisée et signée avec l'ensemble des Parties.

ARTICLE 12. RÉSILIATION

12.1 RÉSILIATION D'UN COMMUN ACCORD

Dans l'hypothèse où les Parties constateraient une impossibilité manifeste d'atteindre les objectifs fixés par la présente Convention, celle-ci pourra être résiliée d'un commun accord, sans indemnité de part et d'autre.

12.2 RÉSILIATION POUR FAUTE

En cas de non-respect par l'une ou l'autre des Parties d'une obligation substantielle inscrite dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'autre Partie à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

12.3 CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DE LA RÉSILIATION

En cas de résiliation anticipée de la présente convention, et ce, quelle qu'en soit la cause, Villes Vivantes présentera à la Commune de BEAUREPAIRE un compte-rendu détaillé et un bilan financier sur la base desquels les Parties s'efforceront de rechercher un accord financier amiable.

ARTICLE 13. DROIT APPLICABLE ET RÈGLEMENT DES LITIGES

La présente convention est régie par la loi française.

Dans le cas où un litige viendrait à surgir entre les Parties en relation avec l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les Parties s'engagent à tenter de trouver une solution amiable de bonne foi. A défaut, le litige sera soumis à la compétence du Tribunal compétent.

Fait à BEAUREPAIRE, en quatre exemplaires, le 3 avril 2025

Pour Villes Vivantes
Monsieur David MIET, Président

Pour la Commune de BEAUREPAIRE
Monsieur Yannick PAQUE, Maire

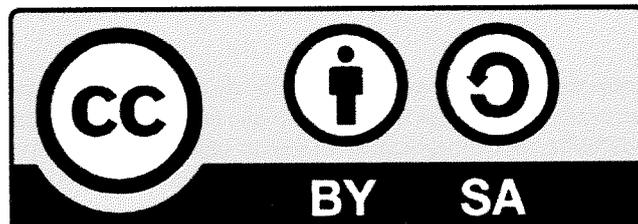


CONVENTION DE
RECHERCHE & DÉVELOPPEMENT PARTAGÉS
RELATIVE A L'EXPERIMENTATION D'UNE
OPERATION D'URBANISME COLLABORATIF
« BUNTI » & « BIMBY »
À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE DE BEAUREPAIRE

Janvier 2025

ANNEXE A

Licence publique Creative Commons Attribution - Partage
dans les mêmes conditions 4.0 International



Licence publique Creative Commons Attribution - Partage dans les
mêmes conditions 4.0 International

Lorsque Vous exercez les Droits accordés par la licence (définis ci-dessous), Vous acceptez d'être lié par les termes et conditions de la présente Licence publique Creative Commons Attribution - Partage dans les mêmes conditions 4.0 International (la « Licence publique »). Dans la mesure où la présente Licence publique peut être interprétée comme un contrat, Vous bénéficiez des Droits accordés par la licence en contrepartie de Votre acceptation des présents termes et conditions, et le Donneur de licence Vous accorde ces droits en contrepartie des avantages que lui procure le fait de mettre à disposition l'Œuvre sous licence en vertu des présents termes et conditions.

Article 1 - Définitions.

- a. **Œuvre dérivée** signifie œuvre protégée par les Droits d'auteur et droits connexes, dérivée ou adaptée de l'Œuvre sous licence et dans laquelle l'Œuvre sous licence est traduite, retouchée, arrangée, transformée, ou modifiée de telle façon que l'autorisation du Donneur de licence est nécessaire, conformément aux dispositions des Droits d'auteur et droits connexes. Dans le cas de la présente Licence publique, lorsque l'Œuvre sous licence est une œuvre musicale, une représentation publique ou un enregistrement sonore, la synchronisation de l'Œuvre sous licence avec une image animée sera considérée comme une Œuvre dérivée aux fins de la présente Licence publique.
- b. **Licence d'Œuvre dérivée** signifie licence par laquelle Vous accordez Vos Droits d'auteur et droits connexes portant sur Vos contributions à l'Œuvre dérivée, selon les termes et conditions de la présente Licence publique.
- c. **Licence compatible BY-SA** signifie licence figurant à l'adresse suivante creativecommons.org/compatiblelicenses, approuvée par Creative Commons comme étant essentiellement équivalente à la présente Licence publique.
- d. **Droit d'auteur et droits connexes** signifie droit d'auteur et/ou droits connexes incluant, notamment, la représentation, la radio et télédiffusion, l'enregistrement sonore et le Droit sui generis des producteurs de bases de données, quelle que soit la classification ou qualification juridique de ces droits. Dans le cadre de la présente Licence publique, les droits visés à l'Article [2\(b\)\(1\)-\(2\)](#) ne relèvent ni du Droit d'auteur ni de droits connexes.
- e. **Mesures techniques efficaces** signifie mesures techniques qui, en l'absence d'autorisation expresse, ne peuvent être contournées dans le cadre de lois conformes aux dispositions de l'Article 11 du Traité de l'OMPI sur le droit d'auteur adopté le 20 Décembre 1996 et/ou d'accords internationaux de même objet.
- f. **Exceptions et limitations** signifie utilisation loyale et équitable (*fair use et fair dealing*) et/ou toute autre exception ou limitation applicable à Votre utilisation de l'Œuvre sous licence.
- g. **Éléments de licence** signifie les composantes de la licence figurant dans l'intitulé de la Licence publique Creative Commons. Les éléments de la présente Licence publique sont : Attribution et Partage dans les mêmes conditions.
- h. **Œuvre sous licence** signifie œuvre littéraire ou artistique, base de données ou toute autre œuvre pour laquelle le Donneur de licence a recours à la présente Licence publique.
- i. **Droits accordés par la licence** signifie droits qui Vous sont accordés selon les termes et conditions d'utilisation définis par la présente Licence publique, limités aux Droits d'auteur et droits connexes applicables à Votre utilisation de l'Œuvre sous licence et que le Donneur de licence a le droit d'accorder.
- j. **Donneur de licence** signifie un individu ou une entité octroyant la présente Licence publique et les droits accordés par elle.
- k. **Partager** signifie mettre une œuvre à la disposition du public par tout moyen ou procédé qui requiert l'autorisation découlant des Droits accordés par la licence, tels que les droits de reproduction, de représentation au public, de distribution, de diffusion, de communication ou d'importation, y compris de manière à ce que chacun puisse y avoir accès de l'endroit et au moment qu'il choisit individuellement.
- l. **Droit sui generis des producteurs de bases de données** signifie droits distincts du droit d'auteur résultant de la Directive 96/9/CE du Parlement européen et du Conseil du 11 mars 1996 sur la protection juridique des bases de données, ainsi que tout autre droit de nature équivalente dans le monde.
- m. **Vous** (preneur de licence) se rapporte à tout individu ou entité exerçant les Droits accordés par la licence. **Votre** et **Vos** renvoient également au preneur de licence.

Article 2 - Champ d'application de la présente Licence publique.

a. Octroi de la licence.

1. Sous réserve du respect des termes et conditions d'utilisation de la présente Licence publique, le Donneur de licence Vous autorise à exercer pour le monde entier, à titre gratuit, non sous-licenciable, non exclusif, irrévocable, les Droits accordés par la licence afin de :

- A. reproduire et Partager l'Œuvre sous licence, en tout ou partie ; et
 - B. produire, reproduire et Partager l'Œuvre dérivée.
2. Exceptions et limitations. Afin de lever toute ambiguïté, lorsque les Exceptions et limitations s'appliquent à Votre utilisation, la présente Licence publique ne s'applique pas et Vous n'avez pas à Vous conformer à ses termes et conditions.
3. Durée. La durée de la présente Licence publique est définie à l'Article [3\(a\)](#).
4. Supports et formats : modifications techniques autorisées. Le Donneur de licence Vous autorise à exercer les Droits accordés par la licence sur tous les supports et formats connus ou encore inconnus à ce jour, et à apporter toutes les modifications techniques que ceux-ci requièrent. Le Donneur de licence renonce et/ou accepte de ne pas exercer ses droits qui pourraient être susceptibles de Vous empêcher d'apporter les modifications techniques nécessaires pour exercer les Droits accordés par la licence, y compris celles nécessaires au contournement des Mesures techniques efficaces. Dans le cadre de la présente Licence publique, le fait de ne procéder qu'à de simples modifications techniques autorisées selon les termes du présent Article [3\(a\)\(4\)](#) n'est jamais de nature à créer une Œuvre dérivée.
5. Utilisateurs en aval.
- A. Offre du Donneur de licence – Œuvre sous licence. Chaque utilisateur de l'Œuvre sous licence reçoit automatiquement une offre de la part du Donneur de licence lui permettant d'exercer les Droits accordés par la licence selon les termes et conditions de la présente Licence publique.
 - B. Offre additionnelle du Donneur de licence – Œuvre dérivée. Chaque utilisateur d'une Œuvre dérivée reçoit automatiquement une offre du Donneur de licence lui permettant d'exercer les Droits accordés par la licence sur l'Œuvre dérivée selon les termes et conditions de la Licence d'Œuvre dérivée que Vous appliquez.
 - C. Pas de restrictions en aval pour les utilisateurs suivants. Vous ne pouvez proposer ou imposer des termes et conditions supplémentaires ou différents, ou appliquer quelque Mesure technique efficace que ce soit à l'Œuvre sous licence si ceux(celles)-ci sont de nature à restreindre l'exercice des Droits accordés par la licence aux utilisateurs de l'Œuvre sous licence.
6. Non approbation. Aucun élément de la présente Licence publique ne peut être interprété comme laissant supposer que le preneur de licence ou que l'utilisation qu'il fait de l'Œuvre sous licence est lié à, parrainé, approuvé, ou doté d'un statut officiel par le Donneur de licence ou par toute autre personne à qui revient l'attribution de l'Œuvre sous licence, comme indiqué à l'Article [3\(a\)\(4\)\(A\)](#).

b. Autres droits.

1. Les droits moraux, tel que le droit à l'intégrité de l'œuvre, ne sont pas accordés par la présente Licence publique, ni le droit à l'image, ni le droit au respect de la vie privée, ni aucun autre droit de la personnalité ou apparenté ; cependant, dans la mesure du possible, le Donneur de licence renonce et/ou accepte de ne pas faire valoir les droits qu'il détient de manière à Vous permettre d'exercer les Droits accordés par la licence.
2. Le droit des brevets et le droit des marques ne sont pas concernés par la présente Licence publique.
3. Dans la mesure du possible, le Donneur de licence renonce au droit de collecter des redevances auprès de Vous pour l'exercice des Droits accordés par la licence, directement ou indirectement dans le cadre d'un régime de gestion collective facultative ou obligatoire assorti de possibilités de renonciation quel que soit le type d'accord ou de licence. Dans tous les autres cas, le Donneur de licence se réserve expressément le droit de collecter de telles redevances.

Article 3 – Conditions d'utilisation de la présente Licence publique.

L'exercice des Droits accordés par la licence est expressément soumis aux conditions suivantes.

a. Attribution.

1. Si Vous partagez l'Œuvre sous licence (y compris sous une forme modifiée), Vous devez :
 - A. conserver les informations suivantes lorsqu'elles sont fournies par le Donneur de licence avec l'Œuvre sous licence :
 - i. identification du(des) auteur(s) de l'Œuvre sous licence et de toute personne à qui revient l'attribution de l'Œuvre sous licence, dans la mesure du possible, conformément à la demande du Donneur de licence (y compris sous la forme d'un pseudonyme s'il est indiqué) ;
 - ii. l'indication de l'existence d'un droit d'auteur ;
 - iii. une notice faisant référence à la présente Licence publique ;
 - iv. une notice faisant référence aux limitations de garantie et exclusions de responsabilité ;
 - v. un URI ou un hyperlien vers l'Œuvre sous licence dans la mesure du possible ;
 - B. Indiquer si Vous avez modifié l'Œuvre sous licence et conserver un suivi des modifications précédentes ; et
 - C. Indiquer si l'Œuvre sous licence est mise à disposition en vertu de la présente Licence publique en incluant le texte, l'URI ou l'hyperlien correspondant à la présente Licence publique.
2. Vous pouvez satisfaire aux conditions de l'Article [3\(a\)\(1\)](#) dans toute la mesure du possible, en fonction des supports, moyens et contextes dans lesquels Vous Partagez l'Œuvre sous licence. Par exemple, Vous pouvez satisfaire aux conditions susmentionnées en fournissant l'URI ou l'hyperlien vers la ressource incluant les informations requises.
3. Bien que requises aux termes de l'Article [3\(a\)\(1\)](#), certaines informations devront être retirées, dans la mesure du possible, si le Donneur de licence en fait la demande.

b. Partage dans les mêmes conditions.

Outre les conditions indiquées à l'Article [3\(a\)](#), si Vous Partagez une Œuvre dérivée que Vous avez réalisée, les conditions suivantes s'appliquent aussi.

1. La Licence d'Œuvre dérivée que Vous appliquez doit être une licence Creative Commons avec les mêmes Eléments de licence, qu'il s'agisse de cette version ou d'une version ultérieure, ou une Licence compatible BY-SA.
2. Vous devez inclure le texte, l'URI ou l'hyperlien correspondant à la Licence d'Œuvre dérivée que Vous appliquez. Ces conditions peuvent être satisfaites dans la mesure du raisonnable suivant les supports, moyens et contextes via lesquels Vous Partagez l'Œuvre dérivée.
3. Vous ne pouvez pas proposer ou imposer des termes ou des conditions supplémentaires ou différents ou appliquer des Mesures techniques efficaces à l'Œuvre dérivée qui seraient de nature à restreindre l'exercice des Droits accordés par la Licence d'Œuvre dérivée que Vous appliquez.

Article 4 – Le Droit sui generis des producteurs de bases de données.

Lorsque les Droits accordés par la licence incluent le Droit sui generis des producteurs de bases de données applicable à Votre utilisation de l'Œuvre sous licence :

- a. afin de lever toute ambiguïté, l'Article [4\(1\)](#) Vous accorde le droit d'extraire, réutiliser, reproduire et Partager la totalité ou une partie substantielle du contenu de la base de données ;

b. si Vous incluez la totalité ou une partie substantielle du contenu de la base de données dans une base de données pour laquelle Vous détenez un Droit sui generis de producteur de bases de données, la base de données sur laquelle Vous détenez un tel droit (mais pas ses contenus individuels) sera alors considérée comme une Œuvre dérivée, y compris pour l'application de l'Article 3(b) ; et

C. Vous devez respecter les conditions de l'Article 3(a) si Vous Partagez la totalité ou une partie substantielle du contenu des bases de données.

Afin de lever toute ambiguïté, le présent Article 3 complète mais ne remplace pas Vos obligations découlant des termes de la présente Licence publique lorsque les Droits accordés par la licence incluent d'autres Droit d'auteur et droits connexes.

Article 5 – Limitations de garantie et exclusions de responsabilité.

a. Sauf indication contraire et dans la mesure du possible, le Donneur de licence met à disposition l'Œuvre sous licence telle quelle, et n'offre aucune garantie de quelque sorte que ce soit, notamment expresse, implicite, statutaire ou autre la concernant. Cela inclut, notamment, les garanties liées au titre, à la valeur marchande, à la compatibilité de certaines utilisations particulières, à l'absence de violation, à l'absence de vices cachés ou autres défauts, à l'exactitude, à la présence ou à l'absence d'erreurs connues ou non ou susceptibles d'être découvertes dans l'Œuvre sous licence. Lorsqu'une limitation de garantie n'est pas autorisée en tout ou partie, cette clause peut ne pas Vous être applicable.

b. Dans la mesure du possible, le Donneur de licence ne saurait voir sa responsabilité engagée vis-à-vis de Vous, quel qu'en soit le fondement juridique (y compris, notamment, la négligence), pour tout préjudice direct, spécial, indirect, incident, conséquentiel, punitif, exemplaire, ou pour toutes pertes, coûts, dépenses ou tout dommage découlant de l'utilisation de la présente Licence publique ou de l'utilisation de l'Œuvre sous licence, même si le Donneur de licence avait connaissance de l'éventualité de telles pertes, coûts, dépenses ou dommages. Lorsqu'une exclusion de responsabilité n'est pas autorisée en tout ou partie, cette clause peut ne pas Vous être applicable.

c. Les limitations de garantie et exclusions de responsabilité ci-dessus doivent être interprétées, dans la mesure du possible, comme des limitations et renoncements totales de toute responsabilité.

Article 6 – Durée et fin.

a. La présente Licence publique s'applique pendant toute la durée de validité des Droits accordés par la licence. Cependant, si Vous manquez à Vos obligations prévues par la présente Licence publique, Vos droits accordés par la présente Licence publique seront automatiquement révoqués.

b. Lorsque les Droits accordés par la licence ont été révoqués selon les termes de l'Article 3(a), ils seront rétablis :

1. automatiquement, à compter du jour où la violation aura cessé, à condition que Vous y remédiez dans les 30 jours suivant la date à laquelle Vous aurez eu connaissance de la violation ; ou
2. à condition que le Donneur de licence l'autorise expressément.

Afin de lever toute ambiguïté, le présent Article 6(b) n'affecte pas le droit du Donneur de licence de demander réparation dans les cas de violation de la présente Licence publique.

c. Afin de lever toute ambiguïté, le Donneur de licence peut également proposer l'Œuvre sous licence selon d'autres termes et conditions et peut cesser la mise à disposition de l'Œuvre sous licence à tout moment ; une telle cessation n'entraîne pas la fin de la présente Licence publique.

d. Les Articles 1, 2, 3, 4, et 5 continueront à s'appliquer même après la résiliation de la présente Licence publique.

Article 7 – Autres termes et conditions.

- a. Sauf accord exprès, le Donneur de licence n'est lié par aucune modification des termes de Votre part.
- b. Tous arrangements, ententes ou accords relatifs à l'Œuvre sous licence non mentionnés dans la présente Licence publique sont séparés et indépendants des termes et conditions de la présente Licence publique.

Article 8 – Interprétation.

- a. Afin de lever toute ambiguïté, la présente Licence publique ne doit en aucun cas être interprétée comme ayant pour effet de réduire, limiter, restreindre ou imposer des conditions plus contraignantes que celles qui sont prévues par les dispositions légales applicables.
- b. Dans la mesure du possible, si une clause de la présente Licence publique est déclarée inapplicable, elle sera automatiquement modifiée a minima afin de la rendre applicable. Dans le cas où la clause ne peut être modifiée, elle sera écartée de la présente Licence publique sans préjudice de l'applicabilité des termes et conditions restants.
- c. Aucun terme ni aucune condition de la présente Licence publique ne sera écarté(e) et aucune violation ne sera admise sans l'accord exprès du Donneur de licence.
- d. Aucun terme ni aucune condition de la présente Licence publique ne constitue ou ne peut être interprété(e) comme une limitation ou une renonciation à un quelconque privilège ou à une immunité s'appliquant au Donneur de licence ou à Vous, y compris lorsque celles-ci émanent d'une procédure légale, quel(le) qu'en soit le système juridique concerné ou l'autorité compétente.

Creative Commons n'est pas partie prenante de ses licences publiques. Néanmoins, Creative Commons se réserve le droit d'utiliser une de ses licences publiques pour les œuvres qu'elle publie, et dans ce cas sera considérée comme « Donneur de licence ». Le texte des licences publiques Creative Commons est versé au domaine public en vertu de [CCO](#) [Domaine Public](#). A l'exception des seuls cas où il est indiqué que l'œuvre est mise à disposition sous licence publique Creative Commons et ceux autorisés par les statuts de Creative Commons disponibles sur creativecommons.org/policies, Creative Commons n'autorise l'utilisation par aucune partie de la marque "Creative Commons" ou de toute autre marque ou logo de Creative Commons sans le consentement écrit préalable de Creative Commons. Cette restriction relative à l'utilisation des marques ne constitue pas une partie de nos licences publiques.

Vous pouvez joindre Creative Commons via creativecommons.org.

CONVENTION DE
RECHERCHE & DÉVELOPPEMENT PARTAGÉS
RELATIVE A L'EXPERIMENTATION D'UNE
OPERATION D'URBANISME COLLABORATIF
« BUNTI » & « BIMBY »
À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE DE BEAUREPAIRE
Janvier 2025

ANNEXE B

Annexe scientifique,
technique et financière

1/ Les concepts BUNTI & BIMBY et les objectifs de son expérimentation à l'échelle de la commune de BEAUREPAIRE

1.1/ BUNTI & BIMBY sont deux projets de recherche & développement open source

Le projet « BIMBY » (« Build In My Back Yard », ou « Construire dans mon jardin ») est un projet de recherche & développement open source qui vise à la conception, la construction et la structuration d'un nouveau type d'opération de densification douce des tissus urbains, permettant à la puissance publique, aux collectivités, et à leurs partenaires, de créer une offre nouvelle de maisons individuelles sur mesure, bien situées et sans étalement urbain.

Le projet "BUNTI" ("tisser" en hindi, mais aussi de l'anglo-normand "bonté", "bonté") est un projet de recherche et développement open source visant à la conception et le déploiement d'une nouvelle offre de service permettant aux collectivités de massifier la rénovation, la reconfiguration et la réoccupation du bâti ancien : une offre de service d'accompagnement des habitants porteurs de projet atteignant des effets de levier à deux chiffres grâce à l'adaptation, projet par projet, des cœurs de ville et villages à la demande contemporaine d'habitat.

1.2/ Les objectifs de l'expérimentation BUNTI & BIMBY de la Commune de BEAUREPAIRE de 2025 à 2028

Dans ce contexte, l'expérimentation d'un nouveau prototype BUNTI & BIMBY à l'échelle de la commune de BEAUREPAIRE et de son cœur de ville en particulier vise à accompagner et faire aboutir des projets en capacité de produire une offre nouvelle et de requalifier durablement le parc privé du territoire communal et du cœur de ville en particulier.

Au titre des **options** de projets qui remplissent ces objectifs, plusieurs scénarios BUNTI & BIMBY sont identifiés, en vue de la création de logements ou locaux supplémentaires, ou d'une valorisation significative d'un logement existant :

- ✓ Valorisation et transformation de combles ;
- ✓ Valorisation et transformation d'annexes ;
- ✓ Création de logements de plain-pied en rez-de-chaussée ;
- ✓ Transformation et division de grandes maisons en plusieurs logements ;
- ✓ Restructuration de logements pour permettre l'accueil de parents dépendants ;
- ✓ Accompagnement d'accédants dans l'achat et la reconfiguration complète de logements vacants ;
- ✓ Accompagnement de bailleurs dans l'achat et la reconfiguration complète d'immeubles et leur restructuration en une offre de qualité ;
- ✓ Transformation de locaux d'activité vacants en logements ;
- ✓ Rétablissement d'accès aux étages au-dessus de rdc commerciaux pour produire des logements ou des locaux d'activités ;
- ✓ Accompagnement et montée en gamme des projets d'auto-réhabilitation complète ou partielle ;
- ✓ Fusion de logements pour recréer une offre de grands logements familiaux ;
- ✓ Construire un nouveau logement sur son terrain pour augmenter la valeur de son patrimoine ;
- ✓ Vendre un bout de terrain pour mobiliser une partie de la valeur de son patrimoine ;
- ✓ Vendre un bout de terrain pour financer un projet spécifique ;

- ✓ Déménager et vendre en deux lots plutôt qu'en un lot ;
- ✓ Faire un investissement locatif sans financer l'acquisition d'un terrain ;
- ✓ Anticiper un héritage ;
- ✓ Vendre un bout de terrain pour un remboursement anticipé de crédit ;
- ✓ Construire un logement ou dégager un terrain pour un enfant ;
- ✓ Construire un petit logement pour garder ses enfants plus longtemps ;
- ✓ Vendre un bout de terrain pour aider financièrement un enfant ;
- ✓ Construire un logement pour un parent dépendant ;
- ✓ Trouver une solution pour un proche ;
- ✓ Trouver une solution au moment du divorce ;
- ✓ Dégager un terrain à bâtir car le terrain est trop grand à entretenir ;
- ✓ Se construire une maison plus adaptée sur la parcelle ;
- ✓ Etc.

L'expérimentation du prototype d'opération BUNTI & BIMBY dans la commune de BEAUREPAIRE et son cœur de ville en particulier, vise les **objectifs** suivants :

- Mettre en place une communication et un accueil unique à destination de tous les publics ;
- Rencontrer et accompagner tous les porteurs de projets ;
- Concevoir et modéliser leurs projets de mobilisation des gisements fonciers en densification douce, de requalification et de rénovation du parc bâti ;
- Accompagner, jusqu'à leur achèvement, les travaux de 15 logements et locaux avec ingénierie BUNTI & BIMBY ;
- Piloter en continu le suivi et l'évaluation des options de projets de mobilisation du foncier en densification douce, des rénovation, reconfiguration et / ou de réoccupation du bâti ancien.

2/ Le prototype BUNTI & BIMBY testé, ses composantes et son mode de fonctionnement

Le prototype expérimental prend la forme d'un **service mis à disposition de tous les porteurs d'un projet situé dans la commune de BEAUREPAIRE, et son cœur de ville en particulier.**

Une équipe dédiée est chargée, pendant toute la durée de l'expérimentation :

A/ De **communiquer** vers tous les publics cibles ;

B/ De les **accueillir** de façon continue ;

C/ De **modéliser**, avec les porteurs de projet, des options de reconfiguration et de rénovation pertinentes ;

D/ D'**orienter** les ménages vers les options les plus favorables ;

E/ D'**accompagner** jusqu'à la réalisation dans le développement d'options BUNTI & BIMBY ;

F/ D'**analyser** et de tenir à jour le répertoire des centaines d'**options** modélisées et développées jusqu'à la phase de réalisation par les porteurs de projet pour ajuster et reconfigurer, si nécessaire : la communication, l'accueil, la modélisation, l'orientation et l'accompagnement au développement des options ;

G/ De **piloter** l'ensemble du processus et de ses résultats en lien avec les équipes de la Commune de BEAUREPAIRE.

Les composantes A, B, C, D, F et G forment le « Module 1 » de l'expérimentation : **la mise en place, le pilotage, le test et l'ajustement continu d'un dispositif global, à destination de tous les publics, visant la modélisation d'options de projets pour qualifier la création, la rénovation et la reconfiguration de 40 projets** en vue d'un parcours ingénierie BUNTI & BIMBY M2 : communication pour un recrutement massif et qualifié de porteurs de projets à l'échelle la commune de BEAUREPAIRE et son cœur de ville en particulier, mise en place d'un accueil des publics, modélisation d'options de projets sur mesure pour la création, la reconfiguration de logements et leur adaptation à la demande contemporaine d'habitat.

La composante E forme le « Module 2 » de l'expérimentation : **la mise en place, le test et l'ajustement continu d'un dispositif visant le développement de projets BUNTI & BIMBY pour l'aboutissement de 15 logements et locaux reconfigurés et améliorés** : ingénierie BUNTI & BIMBY d'accompagnement des porteurs de projets de construction, de reconfiguration et de rénovation de logements et locaux de la commune de BEAUREPAIRE et son cœur de ville en particulier, jusqu'à réalisation des travaux, coordination et interface opérationnelle avec les services de la Commune de BEAUREPAIRE, de Entre Bièvre et Rhône Communauté de Communes et de leurs partenaires.

Le dispositif s'adresse essentiellement aux porteurs de projets particuliers volontaires qui sollicitent Villes Vivantes grâce aux outils de communication et de recrutement déployés. Il est toutefois possible, dans des proportions qui seront définies d'un commun accord, de réaliser un accompagnement renforcé sur certains immeubles identifiés par la Commune de BEAUREPAIRE répondant à un intérêt stratégique.

Le cœur du programme de recherche réside dans la compréhension progressive :

- De la liste et des caractéristiques des **options** qui s'avèreront efficaces aux différents stades du parcours des porteurs de projet et qui auront la capacité à être conduites jusqu'à leur réalisation ;
- Des techniques d'accompagnement (**patterns**) développées et testées par les équipes pour activer et développer ces options tout au long du processus, en particulier le processus de modélisation, d'orientation puis d'accompagnement des projets jusqu'à leur réalisation ;
- Des **datas** relatives à ces options et à leur niveau de succès aux différentes phases du processus et des **modèles** d'explication de ces niveaux de succès ou d'insuccès en fonction des situations rencontrées dans la commune de BEAUREPAIRE.

C'est le suivi de cette compréhension progressive des options de projets, des profils de porteurs de projets et de leurs motivations, mais aussi de leurs capacités d'action au regard des types de bâtiments et cadres de vie qui permettra, trimestriellement et annuellement, aux équipes de recherche, de **proposer et d'implémenter des ajustements de chacune des composantes du prototype de service BUNTI & BIMBY** afin d'améliorer :

- La **qualité du service rendu** aux porteurs de projet : niveau de réactivité, pertinence de l'accompagnement au regard des attentes, compréhension des besoins et des contraintes ;
- L'efficacité du dispositif et la **vitesse d'aboutissement** des projets ;
- L'atteinte des **résultats** attendus, qualitativement et quantitativement ;
- L'équilibre et la **pertinence** des projets développés en fonction des cadres de vie de la commune de BEAUREPAIRE et des besoins en matière d'offre d'habitat ;
- La **complémentarité** entre les dispositifs reposant sur le subventionnement public des travaux et le dispositif BUNTI & BIMBY reposant uniquement sur une ingénierie de modélisation et d'accompagnement.

3/ Description détaillée du protocole expérimental

A/ Communiquer (module M1)

Le prototype d'opération BUNTI & BIMBY pour la Commune de BEAUREPAIRE repose sur le module M1 dont une des fonctions est l'information des porteurs de projets de l'existence des services mis à leur disposition.

Les actions de communication, leurs cibles et leurs messages seront construits sur la base :

- ✓ Des **options** de projets valides dans le périmètre de la commune de BEAUREPAIRE et de son cœur de ville en particulier ;
- ✓ Des **profils** de ménages cibles identifiés comme porteurs de projet potentiels.

Le retour de données des options de projets réellement déclenchées à mesure de l'avancement dans le temps de l'opération permettra la mise en place de nouveaux tests (dispositifs / cibles / messages) ciblant les ménages et les options recherchées pour le prototype d'opération BUNTI & BIMBY.

Une palette d'outils pourra être mobilisée pour créer et entretenir la dynamique recherchée au regard de l'avancement de l'opération (liste non exhaustive) :

- Communication de lancement des dispositifs et de recrutement massif (boitage de courriers avec flyer sous plis) ;
- Conférence de presse et dossier de presse de lancement ;
- Réunions publiques ;
- Évènements d'animation d'un lieu de permanence (inauguration, cycle de mini-conférences à destination des porteurs de projets, ...)

- Petits déjeuners à destination des professionnels de l'immobilier avec présentation du dispositif habitat privé BUNTI & BIMBY et échanges sur les dynamiques observées ;
- Communication de valorisation (témoignage de porteurs de projets, presse, web et magazine communal et communautaire, réseaux sociaux) ;
- Animation de stands sur les marchés avec relais via la presse locale ;
- Affichages de rue ;
- Communiqués de presse sur les bilans annuels de l'opération ;
- Communiqués de presse pour la presse nationale spécialisée ;
- Création d'un site web dédié à l'opération (recrutement et valorisation) ;
- Création d'une chaîne et de contenus YouTube à vocation de recrutement et de valorisation ;
- Articles dans le magazine communautaire et les magazines communaux, contenus pour les sites web et réseaux sociaux de la Commune de BEAUREPAIRE ;
- Newsletter (formats porteurs de projets / élus / professionnels) ;
- Signalétique chantier (marquage au sol / bâches / panonceaux / ...) ;
- Visites de biens événementielles à destination d'acquéreurs ;
- Animation de stands lors d'évènements tiers (salon de l'habitat, foire exposition...)
- Etc.

L'objectif des actions de communication est de recruter les porteurs de projets sur la durée de l'opération afin de concevoir avec eux **40 projets** sur la durée de l'opération.

Pour sa communication et le recrutement de porteurs de projets « BUNTI » & « BIMBY » (boîtage, publipostage, ateliers de modélisation...) Villes Vivantes orientera sa communication vers un renvoi sur un numéro vert dédié spécifiquement, dans le respect de l'article 28 du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données).

B/ Accueillir (module M1)

Les porteurs de projets disposeront de 4 points d'entrée pour bénéficier de l'opération, tous sous l'égide de la Commune de BEAUREPAIRE, qui sont autant de possibilités d'accueil dans l'expérimentation :

1. Une capacité à contacter directement l'équipe d'expérimentation : site web avec formulaire de contact, rencontre de l'équipe d'animation lors d'évènements, e-mail, numéro vert gratuit d'opération (du lundi au samedi 9h00 / 19h00 avec traçabilité de 100% des appels) ;
2. Une capacité à contacter l'équipe d'expérimentation suite à une orientation (sur une base de volontariat) par le service Habitat de la Commune de BEAUREPAIRE ;
3. Une capacité à contacter l'équipe d'expérimentation suite à une orientation (sur une base de volontariat) par la Maison France Service de la Commune de BEAUREPAIRE ;
4. Une capacité à contacter l'équipe d'expérimentation suite à une orientation (sur une base de volontariat) par l'opérateur en charge du dispositif de suivi-animation de l'OPAH EBER ;
5. Une capacité à contacter l'équipe d'expérimentation suite à une orientation (sur une base de volontariat) par les services instructeurs du droit des sols.

Les porteurs de projets BUNTI & BIMBY seront accueillis dans le dispositif par Villes Vivantes. **Le protocole d'accueil s'articulera autour d'étapes clés qui seront affinées au fur et à mesure de l'opération et qui comprendront, comme schéma de fonctionnement de départ, les éléments suivants :**

1. Identification, prise d'informations complètes et contacts du porteur de projet pour permettre le suivi et l'analyse de son accompagnement (âge, lieu de résidence actuel, profession, point d'entrée, typologie du ménage, ...);
2. Prise d'informations sur les premières options de projets envisagées ;
3. Sous 2 jours ouvrés maximum après premier contact : envoi d'un email récapitulatif des premières informations et proposant un rendez-vous de modélisation pour tout projet autre qu'une simple demande d'information ou pour lequel le porteur de projet ne souhaite pas être rencontré. Les modalités du RDV de conception comprendront notamment les possibilités suivantes :
 - RDV au domicile pour les propriétaires occupants ou à leur convenance dans un autre lieu ;
 - RDV dans un local mis à disposition de Villes Vivantes pour les investisseurs non fixés sur une adresse ;
 - RDV sur place pour les investisseurs fixés sur un immeuble ou un terrain accessible ;
 - RDV en visioconférence en cas d'impossibilité des modalités précédentes, sur demande du porteur de projet ou en cas de restrictions sanitaires.

L'objectif de l'accueil est de fournir à chaque porteur de projet des informations et un temps de modélisation pour faire émerger des intentions de projets.

C/ Modéliser (module M1)

La modélisation des options de projets prendra appui sur l'évaluation, en continu et alimentée par les données des réalisations réelles issues de l'opération, des options de projets les plus adaptées aux typologies de bâtiments et aux contextes immobilier et patrimonial de la Commune de BEAUREPAIRE. Elle constitue une étape clé du parcours des porteurs de projets.

Ce temps de modélisation est proposé à tous les porteurs de projets volontaires.

Quelles que soient les modalités du temps de conception (au domicile, sur place pour les investisseurs, en visioconférence) les modalités déployées se dérouleront selon **une trame qui sera ajustée au fur et à mesure de l'expérimentation et qui comportera les éléments qui suivent :**

1. *Énoncé clair du cadre de travail :*
 - Une opération globale, au service des projets ;
 - Une liberté dans la réflexion, avec la capacité à aborder tous les sujets, toutes les options, à la convenance du porteur de projet sans engagement de sa part ;

- Au stade de la modélisation initiale, une absence d'engagement également de la part de la collectivité publique et des financeurs, que ce soit sur l'application du droit des sols, le financement, ou le soutien aux projets imaginés ;
- Les échanges ainsi que les dessins des projets seront transmis au participant, pour la suite de sa réflexion, pour pouvoir échanger avec des proches ou des professionnels, mais le participant doit consentir à ce qu'ils soient également restitués à la collectivité partenaire de recherche ;
- L'entretien débute après que les participants aient consenti à ce cadre.

2. *La modélisation 3D comme outil de médiation :*

L'entretien débute par un échange autour de la situation existante du terrain, de l'immeuble du ou des logements/locaux. L'ensemble est repéré sur le plan parcellaire, décrit, modélisé en 3D (dans un second temps lorsque le rendez-vous à lieu sur site), tandis qu'un dialogue s'établit sur le point de départ du projet : atouts et préoccupations, motivations, situation immobilière et patrimoniale, vie dans le logement pour les occupants...

L'intervenant mobilisé avec son outil de modélisation 3D en temps réel adopte une position de « médiateur » qui est là pour faire émerger des projets potentiels, pour les aider à découvrir progressivement des possibilités auxquelles ils n'avaient pas pensé, qui entrent en adéquation tant avec leurs souhaits qu'avec les priorités de la collectivité publique.

3. *La mobilisation de compétences multifacettes pour couvrir la totalité des champs des options de projets :*

L'intervenant, à travers ses compétences propres, celles de l'équipe de recherche et la base de connaissance des options de projets viables dans la commune de BEAUREPAIRE construite au fur et à mesure des retours d'expérience des projets accompagnés par les dispositifs habitat privé déployés dans le périmètre de l'opération, mobilise l'ensemble des facettes relatives aux options de projet envisagées par l'habitant, telles que :

- Gestion patrimoniale ;
- Marché immobilier, accession et locatif ;
- Circuits de décision au sein du ménage ou entre associés – indivis – copropriétaires ;
- Conception architecturale (distribution, éclairagements, circulations) ;
- Normes techniques ;
- Confort de vie ;
- Thermique et énergie ;
- Rapport au voisinage ;
- Financement et fiscalité ;
- Recours à des professionnels (rôle et modes de contractualisation propres à chaque profession immobilière) ;
- Stratégie de vente pour les vendeurs ;
- Aménagement d'espaces extérieurs ;
- ...

4. Une **restitution** de synthèse des réflexions de chaque porteur de projet claire et utile, permettant le partage des options et la poursuite des projets, dans l'immédiat ou en différé.

Au terme du rendez-vous de modélisation des options de projet, le porteur de projet participe à une description synthétique de la ou des options de projet qu'il souhaite approfondir (temporalité des projets, natures des interventions et travaux, budget envisagé, listes des verrous à lever pour valider la faisabilité de l'option, typologie d'offre créée, destination du local après travaux, ...)

Sous quinze jours après le rendez-vous de modélisation, le porteur de projet se verra adresser (par email ou courrier pour les ménages ne disposant pas d'outil numérique) une synthèse de l'échange. Dans le cas où un accompagnement dans un parcours BUNTI & BIMBY est envisagé immédiatement, un nouveau rendez-vous d'accompagnement pourra être fixé, sans formalisation d'une synthèse intermédiaire.

L'objectif de la modélisation est de tester les options de projets qualitatives et correspondant aux objectifs des politiques publiques mises en œuvre à travers le dispositif habitat privé dans la commune de BEAUREPAIRE afin d'alimenter en projets qualifiés le prototype d'opération BUNTI & BIMBY.

D/ Orienter (module M1)

Au terme de l'étape initiale de modélisation, les porteurs de projets souhaitant mettre en œuvre une option de projet seront orientés :

- ⇒ Pour les scénarios de constructions de maisons neuves sur parcelles déjà bâties ou dents creuses, les porteurs de projet se verront proposer une orientation vers le service d'accompagnement BIMBY ;
- ⇒ Pour les scénarios de reconfiguration du bâti ancien de centre-ville visant à adapter le bâti ancien à la demande contemporaine (agencement des espaces, éclairage, espaces extérieurs, stationnement, accès, beauté, confort, performance énergétique et confort thermique hors parcours Anah), les porteurs de projet se verront proposer une orientation vers le service d'accompagnement BUNTI ;

L'objectif de l'orientation est de guider les porteurs de projets vers les parcours, les aides techniques et financières les plus adaptés aux options de projets qu'ils souhaitent mettre en œuvre afin de leur proposer un parcours accompagné garant de la qualité des projets.

E/ Accompagner (module M2)

L'accompagnement des porteurs de projets BUNTI & BIMBY constitue le module M2 du protocole de recherche. Son objectif est le test et l'accompagnement in vivo des porteurs et options de projets, dans toutes leurs étapes depuis la modélisation jusqu'à leur réalisation et la mise en service des locaux.

Le taux de transformation des projets et la vitesse d'aboutissement observée (la part des réalisations achevées dans les 12 trimestres du programme de R&D) permettront de confirmer, dans ce test grandeur nature, l'hypothèse du concept BUNTI & BIMBY : *grâce à des techniques avancées de modélisation et de coaching, la collectivité est en capacité de déclencher et de faire aboutir des projets privés de créations et d'adaptation profonde de l'offre d'habitat à la demande contemporaine d'habitat, sans reposer sur le seul subventionnement public des travaux, avec un effet de levier à deux chiffres pour l'investissement public.*

L'accompagnement consiste à **transformer** :

- ⇒ **une « prise d'option »** par le porteur de projet, à l'issue de son parcours au sein du module 1 (information, accueil, modélisation, orientation), qui accepte de poursuivre l'accompagnement et d'entrer dans le module 2 ;
- ⇒ **en un résultat observable** : un ou plusieurs logements rénovés et reconfigurés pour satisfaire aux attentes de futurs habitants de la commune de BEAUREPAIRE et de son cœur de ville en particulier, dont l'avancement sera constaté au moment de l'autorisation d'urbanisme obtenue, au commencement des travaux et à l'achèvement du chantier.

Cet accompagnement est réalisé par une équipe de professionnels exerçant de **nouveaux métiers**, croisant de multiples compétences nécessaires au développement des options de projet jusqu'à leur réalisation :

- ✓ Architecturales et urbanistiques ;
- ✓ Juridiques et réglementaires ;
- ✓ Immobilières et de montage d'opération ;
- ✓ Patrimoniales et fiscales ;
- ✓ Constructives et de performance énergétique ;
- ✓ De coaching et de médiation ;
- ✓ De modélisation et de conception d'options.

Le **schéma d'équipe organisant la disponibilité « à la demande »** de ces compétences croisées sera défini dès le départ de l'expérimentation et pourra connaître plusieurs ajustements ou reconfigurations significatives en fonction des résultats observés et de l'efficacité constatée du dispositif dans le contexte de la commune de BEAUREPAIRE.

Le schéma initial, en place dès le lancement de l'expérimentation, résulte des expérimentations précédentes de dispositifs BUNTI & BIMBY testés à Périgueux, dans la Communauté Urbaine Creusot-Montceau et dans le SCoT des Vosges Centrales notamment.

Il s'articule autour de 3 familles de « nouveaux métiers » (ou pôles de compétences) intervenant ensemble et autant de fois que nécessaire pour que les projets aboutissent, et travaillant à partir d'une **base de connaissance commune (options, patterns, modèles) dont le contenu évolue au fur et à mesure des tests** :

- 1) **Les métiers du « take off » permettant la prise de décision** : les premières expérimentations BUNTI & BIMBY montrent que les raisons de conduire les projets jusqu'à leur terme sont parfois insuffisantes face à la somme des obstacles et des difficultés rencontrées, causant des abandons trop nombreux. Les métiers du take off consistent à passer de l'orientation à la décision de faire. Celle-ci est effective lorsque :
 - a. L'option choisie (architecturale, immobilière, financière, juridique, familiale, constructive...) est suffisamment pertinente et adéquate par rapport aux besoins, aux attentes et aux capacités du porteur de projet pour cristalliser le projet dans les esprits et entreprendre les étapes de sa réalisation ;
 - b. Les parties prenantes et les proches ont réussi à tomber d'accord sur l'option retenue, en l'amendant ou en en faisant progresser l'ambition grâce au travail continu de modélisation ;
 - c. La faisabilité technique et réglementaire a été éprouvée et jaugée à l'aune des premiers échanges avec les services instructeurs du droit des sols, l'UDAP le cas échéant, et les artisans, entreprises et maîtres d'œuvres pressentis pour contribuer à tout ou partie du chantier.

- 2) **Les métiers du « blooming » ou du coaching sur mesure permettant de faire avancer et de relever l'ambition des projets** : les obstacles rencontrés par les porteurs de projet sont multiples et de toute nature (juridique, réglementaire, familial, technique, budgétaire, de voisinage...). Ils se présentent dans un ordre désordonné, de façon aléatoire et nécessitent parfois des actions précises et rapides pour ne pas obérer les chances de succès des projets. Le métier du blooming consiste à :
 - a. Aider les porteurs de projet à passer ces obstacles de façon fluide et rapide, sans perdre en motivation ; la décision de faire ne doit pas rompre et les problèmes doivent être résolus les uns après les autres sans provoquer une forme de découragement ; l'enjeu consiste à délivrer des réponses précises, fermes, rapides, sur tous les sujets possibles, tout en préservant la cohérence et l'économie générale du projet ;
 - b. Faire de chaque obstacle l'opportunité d'améliorer le projet (embellissement du cadre de vie, performances environnementales et énergétique, économie et financement du projet, confort de vie, valorisation immobilière des biens) en affinant voire en changeant le système d'options retenues : la qualité et la pertinence des projets se construit pas à pas, en partie par les besoins, attentes et désirs des porteurs de projet, mais également lors de phases de résolution de problèmes qui nourrissent le travail de conception et de créativité ;
 - c. Faire de chaque passage d'obstacle l'occasion d'un alignement des parties prenantes du projet. L'une des raisons majeures d'abandon relevant d'un désaccord entre les membres du ménage porteur du projet, le travail de consolidation de la décision de faire collective se poursuit tout au long de l'accompagnement : chaque obstacle permet de mieux résoudre les problèmes, c'est-à-dire de mieux satisfaire l'ensemble des parties prenantes et d'améliorer le projet en progressant vers des solutions de plus en plus consensuelles.

3) **Les métiers du « matching » ou permettant la concrétisation des projets** : les projets ne se réalisent que lorsque les autorités administratives ont donné leur accord, lorsque l'organisme financeur a donné son accord le cas échéant, lorsque le porteur de projet a contractualisé avec des artisans, des entreprises et un maître d'œuvre le cas échéant, lorsqu'il a obtenu les accords et servitudes de ses voisins lorsque c'est nécessaire, lorsqu'il est tombé d'accord avec le vendeur ou l'acheteur d'un lot lorsque plusieurs porteurs de projet sont impliqués, etc. L'obtention de ces accords entre les porteurs de projet et les personnes dont dépend son projet reposent sur :

- a. Des compétences techniques clés qui rendent possibles et sûrs des accords « en connaissance de cause » : plus-values et moins-values immobilières, modèle économique et viabilité des opérations, difficultés constructives prévisibles, évaluation des coûts et surcoûts éventuels : le rôle de médiation des métiers du matching permet d'apporter ces compétences ou de solliciter des partenaires tiers permettant de les apporter utilement au moment de l'évaluation des risques et des négociations ;
- b. La faculté de négociation des parties, notamment celles des porteurs de projet qui, pour beaucoup, réalisent leur première opération immobilière. Les professionnels de la construction ne sont pas tous aguerris au caractère hésitant et peu informé de cette clientèle et, inversement, les porteurs de projets n'ont pour la plupart jamais contracté avec ce genre de professionnels. Le rôle des métiers du matching consiste donc à apporter de l'assurance, de la fluidité et de la compréhension entre les parties, en aidant par exemple les particuliers à comprendre et comparer des devis, mais aussi les professionnels à proposer des prestations alignées avec les attentes et les ambitions réelles des porteurs de projet ;

La création d'un climat de confiance avec les professionnels locaux de l'immobilier et de la construction est un travail continu qui démarrera dès le lancement de l'opération avec la formalisation d'une « Charte de l'Accompagnement BUNTI & BIMBY » manifestant les engagements de la collectivité publique et de l'équipe d'expérimentation (neutralité, orientation des porteurs de projets, transmission aux professionnels mandatés par les porteurs de projets des options et modélisations étudiées à l'amont).

Les 3 familles de métiers (take off, blooming, matching) interviennent en appui des porteurs de projet de façon coordonnée, selon des techniques (patterns) modélisées et partagées, améliorées de façon continue, depuis la prise d'option initiale (à l'issue de la phase d'orientation du Module 1) jusqu'à la livraison et la mise en service des locaux, en passant notamment par les phases cruciales du dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme, de contractualisation avec les professionnels, de lancement puis d'achèvement des chantiers, et enfin de valorisation des réalisations dans le cadre des opérations de communication organisées pour créer les effets d'entraînement de l'opération.

L'ensemble du processus d'accompagnement de toutes les options de projets envisagées dans la commune de BEAUREPAIRE et son cœur de ville en particulier sera documenté dans une **base de données structurée autour d'une application métier** mise en place et développée par Villes Vivantes pour la conduite du prototype expérimental, qui permettra l'analyse en temps réel de l'ensemble du processus de déclenchement puis de développement des projets.

F - Analyser les options et les résultats (module M1)

Le parc de logements de la commune de BEAUREPAIRE comporte 2 577 logements, dont environ 329 logements vacants (source INSEE 2021).

Le travail de recherche, d'élaboration et de test du prototype BUNTI & BIMBY consiste à déterminer, dans le cas de la Commune de BEAUREPAIRE :

- 1) **Les options de projet de construction, de rénovation, de reconfiguration et de sortie de vacance** qui fonctionneront dans tout ou partie du territoire de la commune de BEAUREPAIRE :
 - Quelles sont les options qui permettent de bien communiquer ?
 - Quelles sont les options qui sont les premières à être évoquées lors des échanges des premières phases d'accueil ?
 - Quelles sont les options qui ressortent des ateliers de modélisation proposés à l'ensemble des porteurs de projet ?
 - Quelles sont les options qui font l'objet d'une prise d'option à l'issue du travail d'orientation ?
 - Quelles sont les options qui sont « décidées » ?
 - Quelles sont celles qui sont « financées » ?
 - Quelles sont celles qui sont déposées puis autorisées administrativement (stade 1 d'aboutissement des projets) ?
 - Quelles sont celles dont les travaux sont commencés puis achevés (stades 2 et 3 d'aboutissement des projets) ?

Le travail de suivi analytique du parcours des porteurs de projet et des options qu'ils portent permettra d'identifier pour chaque cadre de vie les options préférentielles, un taux de transformation possible du parc bâti existant, notamment sur les bâtiments vacants et dégradés, un taux de construction neuve sur parcelles déjà bâties ainsi que la nature de l'offre potentielle.

- 2) **Les profils de porteurs de projet** susceptibles de développer ces options en projets puis en réalisations : scénarios de vie, scénarios patrimoniaux, âge, horizon de l'investissement, budgets, motivations, perspectives à long terme ;
- 3) **Les profils des habitants susceptibles d'être intéressés par ces offres nouvelles** : origine, budget, nature de l'intérêt pour l'habitat en centre-ville ou centre-bourg ;
- 4) **La performance et le niveau de réussite des différentes composantes du dispositif global BUNTI & BIMBY** : identification des familles de services rendus, des temps d'accompagnement et d'aboutissement des projets à leurs différents stades, des coûts relatifs d'ingénierie, des budget globaux des travaux engagés, et ainsi des effets de levier de l'investissement public en fonction :
 - de la nature des options développées ;
 - des profils de porteurs de projets ;

- des profils cibles des habitants futurs ;
- des cadres de vie dans lesquels ces projets sont développés.

Ce travail de **monitoring et d'analyse en continu du développement des options et des résultats constatés** permettra d'alimenter les instances de pilotage et de coordination du programme de recherche BUNTI & BIMBY.

En fonction des tendances constatées, des phénomènes observés et découverts, des **propositions** seront faites aux instances de pilotage du programme :

- ⇒ de modification de la liste et de la nature des options servant de base à la communication, l'accueil, la modélisation, l'orientation et l'accompagnement;
- ⇒ d'ajustement du plan de communication et de recrutement des porteurs de projet ;
- ⇒ de fonctionnement du prototype de service BUNTI & BIMBY et du mode de déploiement des familles de métiers engagées (take off, blooming, matching) ;
- ⇒ de meilleures articulations et synergies entre les parcours BUNTI & BIMBY.

G - Piloter et coordonner (module M1)

Le pilotage du prototype d'opération est le garant de l'ajustement et de l'amélioration continus du prototype d'opération BUNTI & BIMBY. La dimension de pilotage et de coordination dépasse la simple notion de reporting d'opération : l'analyse des options (données et indicateurs qualitatifs et quantitatifs de l'opération) et leur partage avec la Commune de BEAUREPAIRE, de Entre Bièvre et Rhône Communauté de Communes et leurs partenaires seront le fondement des tests successifs du prototype pendant toute la durée de l'expérimentation.

Le pilotage et la coordination du prototype d'opération BUNTI & BIMBY s'articuleront notamment autour de l'instance suivante :

1) Organisation de temps d'échange techniques (COTECH) avec les services de la commune de BEAUREPAIRE, de Entre Bièvre et Rhône Communauté de Communes et leurs partenaires :

Organisés sur la base d'un planning prévisionnel qui sera ajusté en fonction des besoins de l'opération, ces temps d'échange se tiendront de vive voix (conférence téléphonique, visioconférence ou présentiel), sur un rythme semestriel. Ces temps auront pour but :

- ✓ D'informer la collectivité publique partenaire de recherche de l'avancement des modules M1 et M2 de l'opération (analyse des flux de contacts, bilan des actions de communication, bilan des interactions avec les services communautaires et communaux et partenaires, revue de projet et présentations des résultats du prototype d'opération BUNTI & BIMBY, échanges sur les nouveaux entrants dans le dispositif, notamment lorsqu'il s'agit d'immeubles stratégiques ou d'acteurs clé, ...);
- ✓ De coordonner techniquement les actions de communication et les événements et leur validation politique ;
- ✓ D'aborder des points de logistique de l'opération ;

- ✓ De faire un point avec Villes Vivantes sur des demandes particulières résultant notamment des contacts entre élus et administrés.

2) Organisation de temps d'échanges politique (COPIL) annuels :

Le COPIL sera préparé chaque année à l'occasion du second comité technique semestriel BUNTI & BIMBY. Il aura pour objectif :

- ✓ De restituer le bilan d'avancement du prototype d'opération BUNTI & BIMBY 2025-2028 à l'année N, dans ses dimensions quantitative et qualitative ;
- ✓ De prendre connaissance et d'arbitrer des propositions d'orientations stratégiques qui seront proposées par Villes Vivantes pour l'organisation de l'année N+1.

Au cours du déroulement de l'opération et en fonction des arbitrages nécessaires au bon déroulement de l'expérimentation, Villes Vivantes pourra solliciter auprès de la Commune de BEAUREPAIRE, des temps d'échange et de validation politique intermédiaires.

4/ Livrables

Villes Vivantes s'engage à remettre à la Commune de BEAUREPAIRE les livrables correspondant aux modules M1 et M2, tels que détaillés à l'article 4.2 de la convention de recherche et développement partagés.

Envoyé en préfecture le 14/04/2025

Reçu en préfecture le 14/04/2025

Publié le 14/04/2025



ID : 038-213800345-20250403-D_2025_26-DE