# CONVENTION DE

# RECHERCHE & DÉVELOPPEMENT PARTAGÉS

# RELATIVE À L'EXPÉRIMENTATION D'UNE

# OPÉRATION D'URBANISME COLLABORATIF « BIMBY - BUNTI »

# À L'ÉCHELLE DES 25 COMMUNES DE AURILLAC AGGLOMÉRATION

mars 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**

**Aurillac Agglomération**, dont l'adresse est : Aurillac Agglomération, 3 place des Carmes - CS80501 15005 Aurillac cedex, représentée par Monsieur Pierre MATHONIER, Président, dûment habilité aux fins des présentes par délibération en date du ……,

Ci-après désignée par **« Aurillac Agglomération »**

Villes Vivantes, Aurillac Agglomération, 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 .....2025, approuvant la convention de Recherche et Développement partagés relative à l'expérimentation d'une opération d'urbanisme collaboratif « BIMBY - BUNTI » à l'échelle des 25 communes de Aurillac Agglomération.

→ 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 :

- Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes) « Ambition Territoires 2030 », adopté en Assemblée plénière le 19 décembre 2019, et entré en vigueur le 10 avril 2020, qui prévoit notamment :
    - Dans son état des lieux au titre 3.3, de considérer les espaces naturels, agricoles et forestiers comme la première ressource régionale à protéger, alors que « l'artificialisation des sols dans la région est particulièrement rapide »
    - Dans son objectif général 1 1. Objectif stratégique 1 : de « Garantir, dans un contexte de changement climatique, un cadre de vie de qualité pour tous »
        - Dans son objectif 1.1. de « Redynamiser les centres bourgs, les centres villes et les quartiers » et notamment :
            - De « Privilégier le renouvellement urbain des espaces déjà construits (y compris la réhabilitation de friches) et la densification (raisonnée) des tissus pavillonnaires ».
        - Dans son objectif 1.2. de « Répondre à la diversité et à l'évolution des besoins des habitants en matière d'habitat » et notamment :
            - De « favoriser les expériences innovantes d'offre d'habitat (de la conception à l'usage), qu'elles relèvent de démarches collaboratives et/ou participatives » ;
            - De « recourir à des formes urbaines moins consommatrices d'espace et revaloriser des formes d'habitat plus densifiées se démarquant du modèle pavillonnaire (habitat individuel dense, habitat intermédiaire, etc.) » ;

        - De « Localiser le nouvel habitat de façon préférentielle sur des secteurs desservis (ou desservables) par des modes de transport collectif structurants (lignes de bus / cars, chemin de fer, etc.) » ;

        - D'« encourager les synergies et les échanges de pratiques entre territoires, sur l'amélioration qualitative et quantitative de l'offre de logements, et valoriser les initiatives innovantes ».

    - Dans son Objectif 1.3, de « Consolider la cohérence entre urbanisme et déplacements » et notamment :

        - « D'inciter à l'usage des modes actifs (marche et vélo) en limitant l'extension urbaine » ;

    - Dans son Objectif 1.6.5, de « Maîtriser l'étalement urbain » et notamment :

        - De promouvoir « la densification raisonnée et la revitalisation des centres bourgs » ;

    - Dans son Objectif 1.8, de « Rechercher l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels, agricoles et forestiers dans et autour des espaces urbanisés » et notamment :

        - De « Densifier et utiliser les capacités de renouvellement urbain » ;

    - Dans son Objectif 3.1, de « Privilégier le recyclage du foncier à la consommation de nouveaux espaces » et notamment :

        - De « Rechercher la densification des parcelles et la densification raisonnée des tissus bâtis existants » ;

- Le SCoT du Bassin d'Aurillac, du Carladès et de la Chataîgneraie, approuvé le 6 avril 2018, qui prévoit :

    - Dans son Objectif 1.1. de « parvenir à une croissance démographique la plus soutenue possible » avec une production de logements « dans tous les territoires communaux » ;

    - Dans son objectif 1.4.3. de « Privilégier l'optimisation des enveloppes urbaines et villageoises existantes » pour l'accueil de nouveaux habitants ;

    - Dans son objectif 1.4.4. de « Maîtriser la consommation foncière » et de réduire la surface urbanisée par nouveau logement à proportion de 20% dans les « pôles relais » et le « périurbain » ;

- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) en cours de finalisation à l'échelle du Bassin d'Aurillac, du Carladès et de la Châtaigneraie, qui a notamment identifié comme enjeux :

- La limitation de l'artificialisation des sols ;
- La densification de l'aménagement de l'espace ;
- La diminution des besoins en déplacement.

- Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), en vigueur depuis janvier 2020,
  - Qui prévoit dans son PADD à l'Axe 2 de « favoriser la qualité de vie et d'accueil sur l'ensemble du bassin d'Aurillac » et en particulier :
    - Dans son objectif 2 de « poursuivre les actions en faveur de la politique de l'habitat » ;
    - Dans son objectif 3 de « favoriser un mode de développement urbain qualitatif plus économe en consommation d'espaces » ;
  - Qui prévoit dans son programme d'orientations et d'actions habitat, une production de 280 logements par an, et également :
    - Dans son action n°1 de « contribuer à la relance démographique et rééquilibrer le développement urbain par une production de logements adaptée » ;
    - Dans son action n°6 de « Proposer une offre en primo-accession permettant aux jeunes et aux familles de se maintenir sur le territoire » ;
    - Dans son action n°8 de « Proposer une offre diversifiée permettant un parcours résidentiel jusqu'à la fin de vie ».

→ 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.

→ 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 9 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 Aurillac Agglomération et de Villes Vivantes d'engager un programme de recherche & développement commun afin d'étudier et de modéliser, dans une agglomération où, dans le contexte du Zéro Artificialisation Nette, les élus souhaitent poursuivre une orientation affirmée en matière d'accueil de population, et où persiste une culture des grands terrains à bâtir (i) les conditions de viabilité technique, économique et financière du dispositif BIMBY - BUNTI (ii) les conditions d'opérationnalité du service correspondant, proposé aux habitants et aux collectivités et (iii) les conditions de réplicabilité d'un tel dispositif dans d'autres territoires analogues du département du Cantal ainsi que de la Région Auvergne Rhône Alpes.

## RAPPEL

A. « BIMBY » (« Build In My Backyard », 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.

   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 foncière*[2] dans le cadre d'une communication transparente sur les capacités de valorisation patrimoniale des biens.

[1] Définition en vigueur au 2 mai 2023, 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.

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. 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 immobilière[4], dans le cadre d'une communication transparente sur les capacités de valorisation patrimoniale des biens.

C. Villes Vivantes et Aurillac Agglomération ont décidé, d'un commun accord, de mener un Programme de Recherche et de Développement Partagés concernant une OPÉRATION D'URBANISME COLLABORATIF « BIMBY - BUNTI » À L'ÉCHELLE DES 25 COMMUNES DE AURILLAC AGGLOMÉRATION, 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.

[3] Définition en vigueur au 2 mai 2023, susceptible d'être reformulée et améliorée en fonction du résultat des expérimentations : https://www.buntiopensource.org/

[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.

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 réplicabilité d'un nouveau prototype d'opération BIMBY - BUNTI dans le périmètre des 25 communes de Aurillac Agglomération. Celui-ci sera dimensionné pour accompagner et faire aboutir les projets de 30 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).

## ARTICLE 2. PRISE D'EFFET, DUREE

La présente convention entre en vigueur à compter du ....., pour une durée de 20 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 évènement.

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.
- ANNEXE C : Périmètre

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).
4. L'Annexe C (Périmètre de l'expérimentation)

## 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 Aurillac Agglomération et ses partenaires, les éléments du Programme suivants, pour une période de 20 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 création, la rénovation ou la reconfiguration de 30 logements** : recueil de points de repère préopérationnels, communication pour un recrutement massif et qualifié de porteurs de projets dans le périmètre des 25 communes de Aurillac Agglomération, 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, ou permettant la création de logements sans étalement urbain, 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 BIMBY et BUNTI 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 30 logements créés, reconfigurés et améliorés :** ingénierie BIMBY et BUNTI d'accompagnement des porteurs de projets de création, reconfiguration et de rénovation de logements dans le périmètre des 25 communes de Aurillac Agglomération, ou permettant la création de logements sans étalement urbain, jusqu'à réalisation des travaux, coordination et interface opérationnelle avec les services de Aurillac Agglomération, des communes, et de leurs partenaires.

Les deux modules sont organisés sous forme détaillée en ANNEXE B. Les modules M1 et M2 seront actifs de façon continue pendant toute la durée de la convention.

### 4.2. PRODUITS LIVRÉS

Villes Vivantes s'engage à remettre à Aurillac Agglomération les livrables correspondant aux modules M1 et M2 et se détaillant comme suit :

#### 4.2.1. Module M1 :

- L-M1.1 Bilans trimestriels :
  - 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 Aurillac Agglomération, des communes, et de leurs partenaires, notamment l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Cantal.
    - L-M1.2 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 Aurillac Agglomération, des communes, et de leurs partenaires, notamment l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Cantal.
    - L-M1.3 Rapport de synthèse du bilan des résultats du module M1

#### 4.2.2. Module M2

- L-M2.1 Bilans trimestriels :
    - Cartographie, liste et descriptifs des projets accompagnés en ingénierie BIMBY et BUNTI ;
    - Bilan des projets BIMBY et BUNTI aboutis (stade 1 / stade 2 / stade 3) ;
    - Zoom sur un ou deux projets en cours d'accompagnement.
- L-M2.2 Bilans annuels :
    - Cartographie, liste et descriptifs des projets accompagnés en ingénierie BIMBY et BUNTI ;
    - Bilan des projets BIMBY et BUNTI aboutis (stade 1 / stade 2 / stade 3) ;
    - Évaluation des montants de travaux et de transactions déclenchés ;
    - Analyse de la nature de l'accompagnement des porteurs de projets et de ses résultats intégrant notamment une approche des plans de financement mobilisés par les porteurs de projet, de la performance énergétique des logements créés ou transformés, des difficultés rencontrées.
- L-M2.3 : Rapport de synthèse du bilan des résultats du module M2

Par ailleurs, Villes Vivantes et Aurillac Agglomération s'engagent à produire, en date du 20ème trimestre un rapport sur :

(i) les conditions de viabilité technique, économique et financière du dispositif BIMBY et BUNTI ;
(ii) les conditions d'opérationnalité du service correspondant, proposé aux habitants et aux collectivités ;
(iii) les conditions de réplicabilité d'un tel dispositif dans d'autres territoires analogues du département du Cantal 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 AURILLAC AGGLOMÉRATION

### 5.1. PROGRAMME D'ACTION PREVU DANS LA PRESENTE CONVENTION

Aurillac Agglomération 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. Aurillac Agglomération s'engage à contribuer à leur réalisation.

### 5.3. OBLIGATIONS DE MOYENS

Aurillac Agglomération 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

Aurillac Agglomération 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 Aurillac Agglomération – Monsieur Pierre MATHONIER, président, Aurillac Agglomération, 3 place des Carmes - CS80501 15005 Aurillac cedex.

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 à cinq cent douze mille euros Toutes Taxes Comprises (512 000,00 €TTC, soit 426 666,67 €HT au taux de TVA de 20%).

### 7.2. RÉPARTITION DU MONTANT ENTRE VILLES VIVANTES ET AURILLAC AGGLOMÉRATION

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

- Le montant à la charge de Villes Vivantes est fixé à cent vingt-huit mille euros Toutes Taxes Comprises (128 000 €TTC, soit 106 666,67 €HT aux taux de TVA de 20%), soit 25% du coût du programme de recherche ;

- Le montant à la charge de Aurillac Agglomération est fixé à trois cent quatre-vingt-quatre mille euros toutes taxes comprises (384 000,00 €TTC soit 320 000,00 €HT aux taux de TVA de 20%), soit 75% du coût du programme de recherche.

### 7.3. REGLEMENT

Le financement du programme de recherche combinera, tel que défini en ANNEXE B, une part fixe (M1) correspondant à 15,625% du montant total et une part variable (M2) correspondant à 84,375% du montant total, indexée d'une part sur le nombre d'études d'opportunité réalisées auprès de porteurs de projets, et d'autre part sur le nombre logements 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 Aurillac Agglomération 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 Aurillac Agglomération, 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 2 premiers trimestres de l'année 1 du Programme, Villes Vivantes transmettra à Aurillac Agglomération une situation égale à 50% de la part fixe des travaux réalisés au titre du module M1 tels que définis en ANNEXE B, selon le tableau suivant :

| Année du programme | Module | Montant forfaitaire de la part fixe HT | Quote-part 50% de la part fixe HT | Quote-part 50% de la part fixe TTC |
|---|---|---|---|---|
| Année 1 *trimestre 1* | **M1** | 50 000,00 € | 25 000,00 € | 30 000,00 € |
| Année 1 *trimestre 2* | **M1** | 50 000,00 € | 25 000,00 € | 30 000,00 € |

Au terme échu de chacun des 20 trimestres du programme et des 8 trimestres suivant la fin du programme, Villes Vivantes transmettra à Aurillac Agglomération 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 d'une part selon le décompte des études d'opportunité produites, et d'autre part selon le décompte des unités de logements 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 :

| **(A)**<br>**Étude d'opportunité** | Entretien initial d'impulsion suite au premier contact, donnant lieu à la production d'une étude d'opportunité à accompagner remise à Aurillac Agglomération | **TOTAL** |
|---|---|---|
| Montant HT à intégrer à la situation trimestrielle pour chaque unité de compte | 500,00€ | 500,00 € |
| Montant TTC à intégrer à la situation trimestrielle pour chaque unité de compte | 600,00€ | 600,00 € |

| **(B1)**<br>**Stade d'aboutissement du projet *accompagné* BUNTI**<br>**(Réalisation de travaux par le propriétaire actuel)** | **Stade 1** | **Stade 2** | **Stade 3** | **TOTAL** |
|---|---|---|---|---|
| | Autorisation d'urbanisme obtenue | Travaux commencés | Travaux achevés | |
| Quote-part à intégrer à la situation trimestrielle | 60% | 20% | 20% | 100% |
| Montant HT à intégrer à la situation trimestrielle pour chaque unité de compte | 3 600,00 € | 1 200,00 € | 1 200,00 € | 6 000,00 € |
| Montant TTC à intégrer à la situation trimestrielle pour chaque unité de compte | 4 320,00 € | 1 440,00 € | 1 440,00 € | 7 200,00 € |

| **(B2)**<br>**Stade d'aboutissement du projet *accompagné* BUNTI**<br>**(Vente d'un bien à rénover)** | **Stade 1** | **Stade 2** | **Stade 3** | **TOTAL** |
|---|---|---|---|---|
| | Vente réalisée | Autorisation d'urbanisme obtenue | Travaux commencés | |
| Quote-part à intégrer à la situation trimestrielle | 60% | 20% | 20% | 100% |
| Montant HT à intégrer à la situation trimestrielle pour chaque unité de compte | 3 600,00 € | 1 200,00 € | 1 200,00 € | 6 000,00 € |
| Montant TTC à intégrer à la situation trimestrielle pour chaque unité de compte | 4 320,00 € | 1 440,00 € | 1 440,00 € | 7 200,00 € |

| **(C1)**<br>**Stade d'aboutissement du projet accompagné BIMBY**<br>**(Vente d'un terrain à bâtir)** | **Stade 1** | **Stade 2** | **Stade 3** | **TOTAL** |
|---|---|---|---|---|
| | Autorisation d'urbanisme obtenue (DP division ou PA) | Terrain vendu | Autorisation d'urbanisme obtenue (PC) | |
| Quote-part à intégrer à la situation trimestrielle | 60% | 20% | 20% | 100% |
| Montant HT à intégrer à la situation trimestrielle pour chaque unité de compte | 3 600,00 € | 1 200,00 € | 1 200,00 € | 6 000,00 € |
| Montant TTC à intégrer à la situation trimestrielle pour chaque unité de compte | 4 320,00 € | 1 440,00 € | 1 440,00 € | 7 200,00 € |

| (C2)<br>**Stade d'aboutissement du projet accompagné BIMBY (Construction neuve sans vente d'un terrain)** | **Stade 1** | **Stade 2** | **Stade 3** | **TOTAL** |
|---|---|---|---|---|
| | Autorisation d'urbanisme obtenue | Travaux commencés | Travaux achevés | |
| Quote-part à intégrer à la situation trimestrielle | 60% | 20% | 20% | 100% |
| Montant HT à intégrer à la situation trimestrielle pour chaque unité de compte | 3 600,00 € | 1 200,00 € | 1 200,00 € | 6 000,00 € |
| Montant TTC à intégrer à la situation trimestrielle pour chaque unité de compte | 4 320,00 € | 1 440,00 € | 1 440,00 € | 7 200,00 € |

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 80% de la part variable ou au stade 3, pour une quote-part de 100% de la part variable.

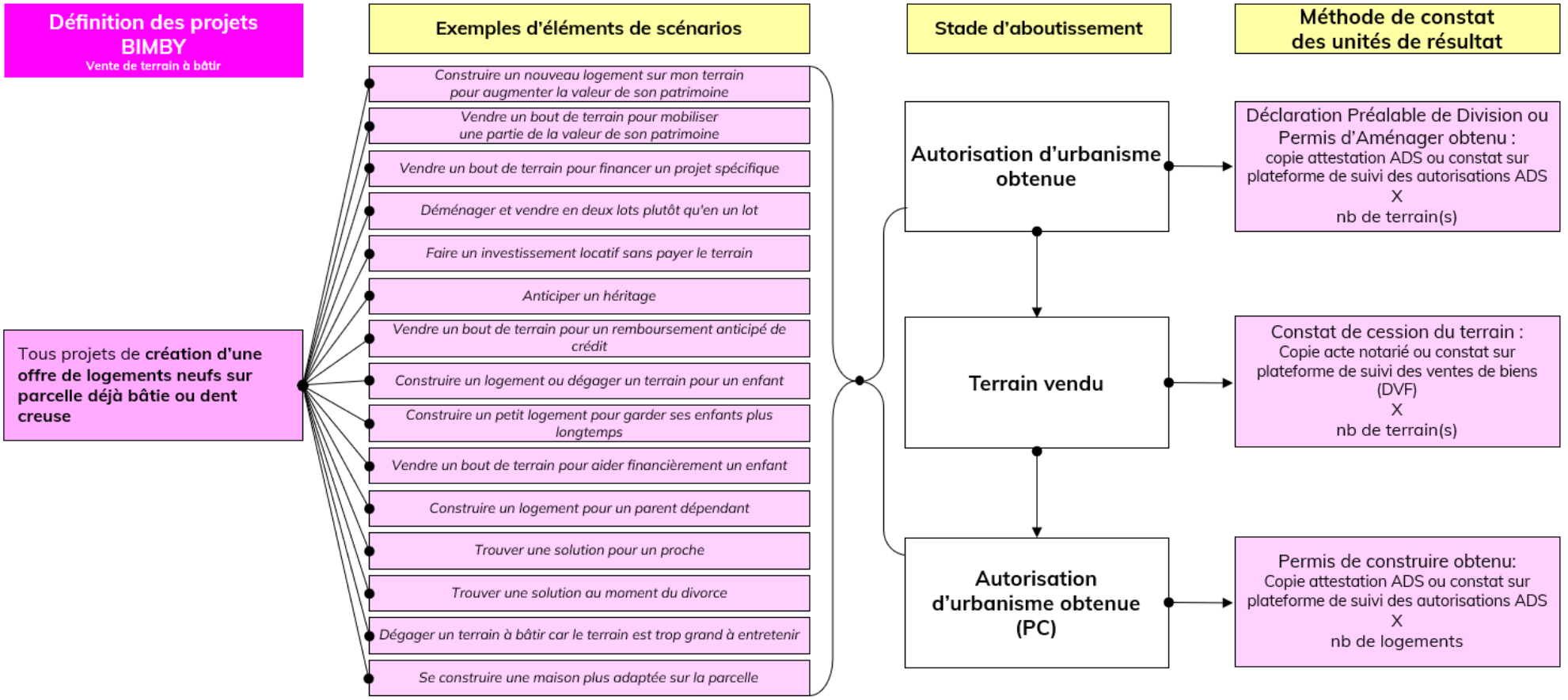
Pour les projets qui auront atteint le stade 1 pendant la durée du Programme et les deux années suivantes, mais qui n'auront pas atteint les stades 2 et 3, seule la quote-part relative au stade 1 sera dû.

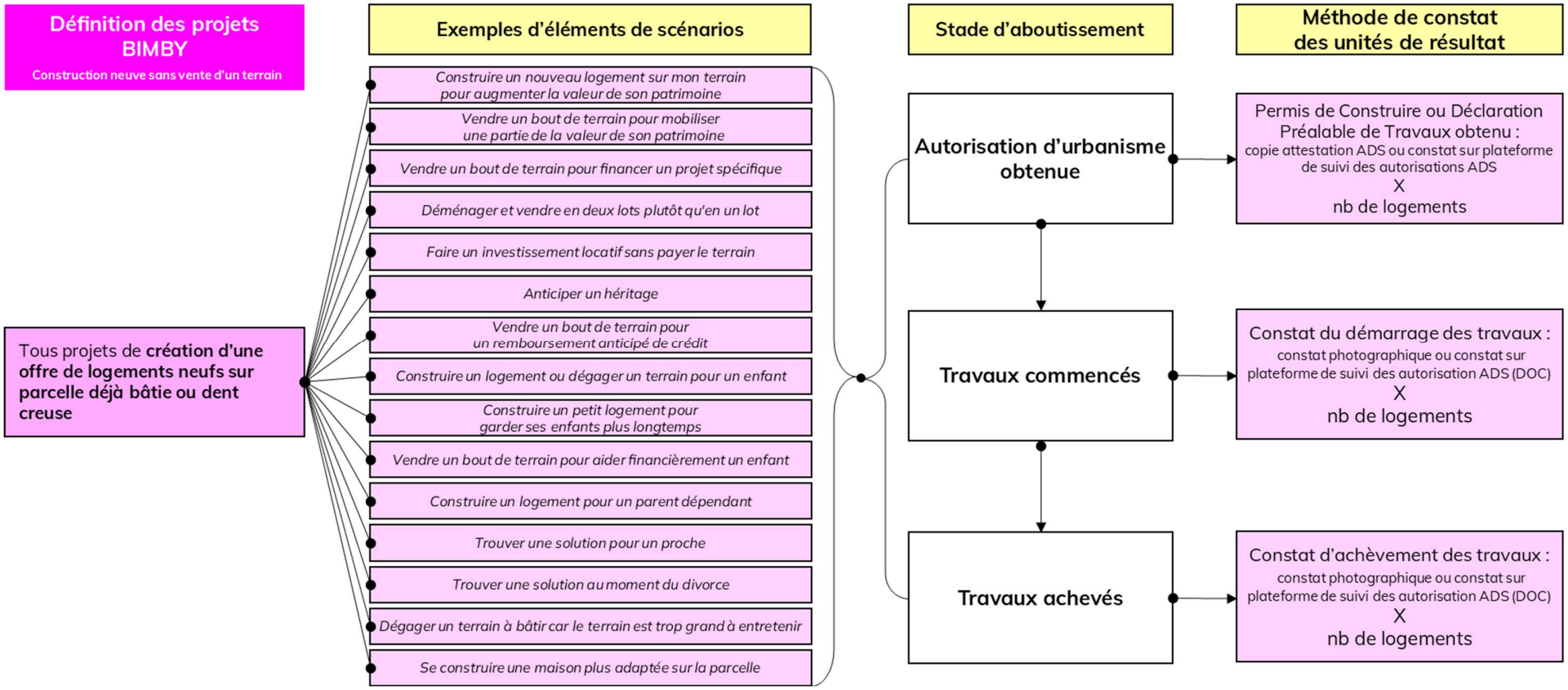
Pour les projets qui auront atteint le stade 2 pendant la durée du Programme et les deux années suivantes, mais qui n'auront pas atteint le stade 3, seules les quotes-parts des stades 1 et 2 seront dues.

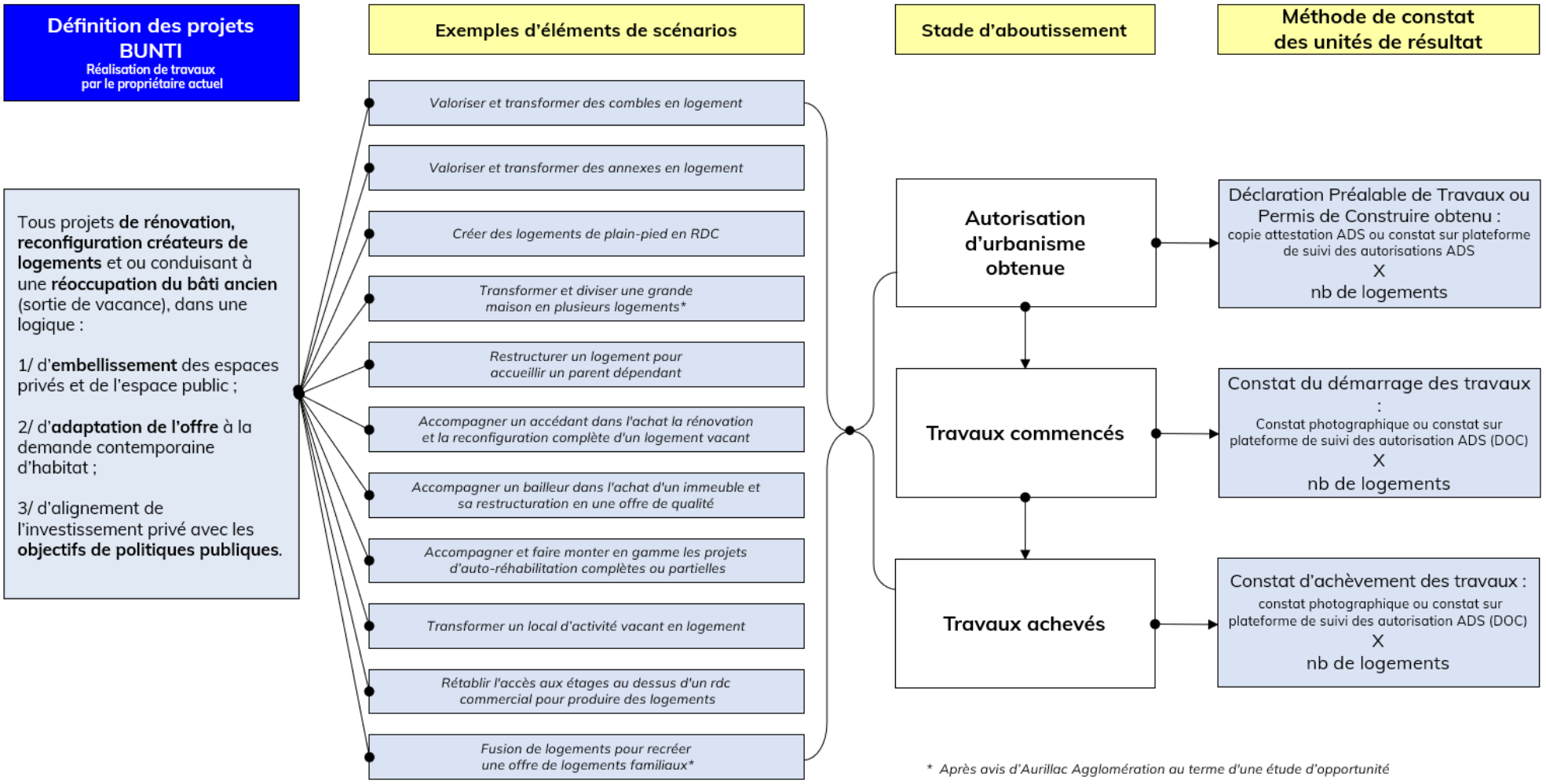
Enfin, pour les projets qui auront atteint le stade 3 pendant la durée du Programme et les deux années suivantes, les quote-part correspondant aux stades 1, 2 et 3 seront dues.

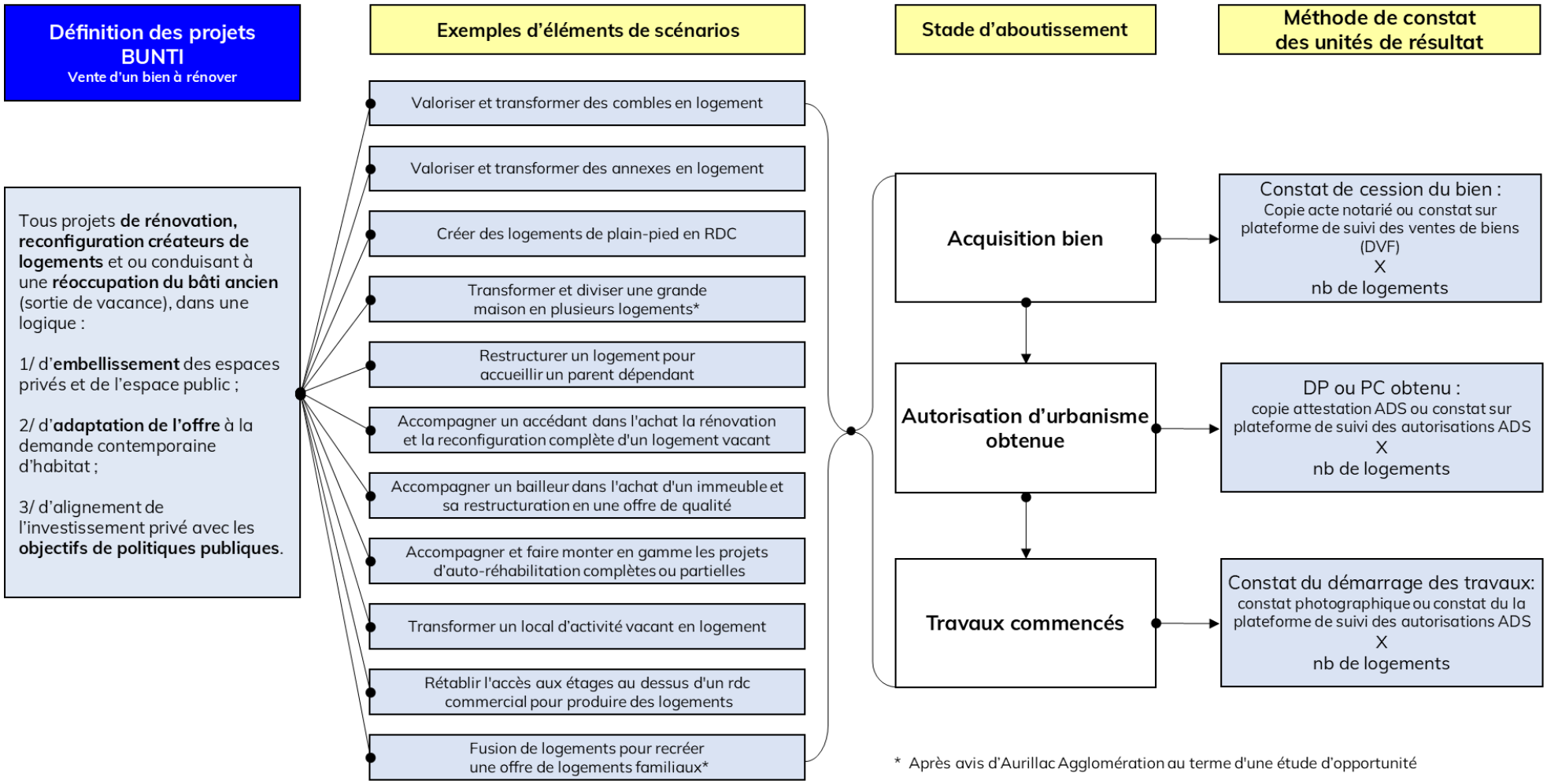
## 7.4. DETERMINATION DES CONTRIBUTIONS FINANCIERES ASSOCIE(ES) A LA PART VARIABLE

La part variable de contribution financière sera proportionnée à l'atteinte des objectifs quantitatifs du module M2. Celui-ci sera dimensionné pour l'accompagnement et l'aboutissement de projets « BIMBY » et « BUNTI » avec la réalisation de 180 études d'opportunité et de faisabilité préalables au passage à l'étape de la modélisation et de l'accompagnement, et l'aboutissement de 30 logements créés, reconfigurés et améliorés pendant les 20 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. schéma page suivante).


Définition des projets BIMBY
Vente de terrain à bâtir
Exemples d'éléments de scénarios
Stade d'aboutissement
Méthode de constat des unités de résultat
Tous projets de création d'une offre de logements neufs sur parcelle déjà bâtie ou dent creuse
Construire un nouveau logement sur mon 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 payer le 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
Autorisation d'urbanisme obtenue
Terrain vendu
Autorisation d'urbanisme obtenue (PC)
Déclaration Préalable de Division ou Permis d'Aménager obtenu : copie attestation ADS ou constat sur plateforme de suivi des autorisations ADS X nb de terrain(s)
Constat de cession du terrain : Copie acte notarié ou constat sur plateforme de suivi des ventes de biens (DVF) X nb de terrain(s)
Permis de construire obtenu: Copie attestation ADS ou constat sur plateforme de suivi des autorisations ADS X nb de logements


Définition des projets BIMBY
Construction neuve sans vente d'un terrain
Exemples d'éléments de scénarios
Stade d'aboutissement
Méthode de constat des unités de résultat
Tous projets de création d'une offre de logements neufs sur parcelle déjà bâtie ou dent creuse
Construire un nouveau logement sur mon 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 payer le 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
Autorisation d'urbanisme obtenue
Travaux commencés
Travaux achevés
Permis de Construire ou Déclaration Préalable de Travaux obtenu : copie attestation ADS ou constat sur plateforme de suivi des autorisations ADS X nb de logements
Constat du démarrage des travaux : constat photographique ou constat sur plateforme de suivi des autorisation ADS (DOC) X nb de logements
Constat d'achèvement des travaux : constat photographique ou constat sur plateforme de suivi des autorisation ADS (DOC) X nb de logements


Définition des projets BUNTI
Réalisation de travaux par le propriétaire actuel
Tous projets de rénovation, reconfiguration créateurs de logements et ou conduisant à une réoccupation du bâti ancien (sortie de vacance), dans une logique :
1/ d'embellissement des espaces privés et de l'espace public ;
2/ d'adaptation de l'offre à la demande contemporaine d'habitat ;
3/ d'alignement de l'investissement privé avec les objectifs de politiques publiques.
Exemples d'éléments de scénarios
Valoriser et transformer des combles en logement
Valoriser et transformer des annexes en logement
Créer des logements de plain-pied en RDC
Transformer et diviser une grande maison en plusieurs logements*
Restructurer un logement pour accueillir un parent dépendant
Accompagner un accédant dans l'achat la rénovation et la reconfiguration complète d'un logement vacant
Accompagner un bailleur dans l'achat d'un immeuble et sa restructuration en une offre de qualité
Accompagner et faire monter en gamme les projets d'auto-réhabilitation complètes ou partielles
Transformer un local d'activité vacant en logement
Rétablir l'accès aux étages au dessus d'un rdc commercial pour produire des logements
Fusion de logements pour recréer une offre de logements familiaux*
Stade d'aboutissement
Autorisation d'urbanisme obtenue
Travaux commencés
Travaux achevés
Méthode de constat des unités de résultat
Déclaration Préalable de Travaux ou Permis de Construire obtenu : copie attestation ADS ou constat sur plateforme de suivi des autorisations ADS X nb de logements
Constat du démarrage des travaux : Constat photographique ou constat sur plateforme de suivi des autorisation ADS (DOC) X nb de logements
Constat d'achèvement des travaux : constat photographique ou constat sur plateforme de suivi des autorisation ADS (DOC) X nb de logements
* Après avis d'Aurillac Agglomération au terme d'une étude d'opportunité


Définition des projets BUNTI
Vente d'un bien à rénover
Tous projets de rénovation, reconfiguration créateurs de logements et ou conduisant à une réoccupation du bâti ancien (sortie de vacance), dans une logique :
1/ d'embellissement des espaces privés et de l'espace public ;
2/ d'adaptation de l'offre à la demande contemporaine d'habitat ;
3/ d'alignement de l'investissement privé avec les objectifs de politiques publiques.
Exemples d'éléments de scénarios
Valoriser et transformer des combles en logement
Valoriser et transformer des annexes en logement
Créer des logements de plain-pied en RDC
Transformer et diviser une grande maison en plusieurs logements*
Restructurer un logement pour accueillir un parent dépendant
Accompagner un accédant dans l'achat la rénovation et la reconfiguration complète d'un logement vacant
Accompagner un bailleur dans l'achat d'un immeuble et sa restructuration en une offre de qualité
Accompagner et faire monter en gamme les projets d'auto-réhabilitation complètes ou partielles
Transformer un local d'activité vacant en logement
Rétablir l'accès aux étages au dessus d'un rdc commercial pour produire des logements
Fusion de logements pour recréer une offre de logements familiaux*
Stade d'aboutissement
Acquisition bien
Autorisation d'urbanisme obtenue
Travaux commencés
Méthode de constat des unités de résultat
Constat de cession du bien :
Copie acte notarié ou constat sur plateforme de suivi des ventes de biens (DVF)
X
nb de logements
DP ou PC obtenu :
copie attestation ADS ou constat sur plateforme de suivi des autorisations ADS
X
nb de logements
Constat du démarrage des travaux:
constat photographique ou constat du la plateforme de suivi des autorisations ADS
X
nb de logements
* Après avis d'Aurillac Agglomération au terme d'une étude d'opportunité

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 précédente.

Le constat des résultats s'établira de façon collégiale à partir des pièces collectivement collectées par les porteurs de projet, Aurillac Agglomération, 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 règlementaires 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 RESILIATION 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 RESILIATION 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 CONSEQUENCES FINANCIERES DE LA RESILIATION

En cas de résiliation anticipée de la présente convention, et ce, quelle qu'en soit la cause, Villes Vivantes présentera à Aurillac Agglomération 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 Aurillac, en quatre exemplaires, le ..... 2025

**Pour Villes Vivantes**
**Monsieur David MIET, Président**

**Pour Aurillac Agglomération**
**Monsieur Pierre MATHONIER, Président**

CONVENTION DE

RECHERCHE & DÉVELOPPEMENT PARTAGÉS

RELATIVE À L'EXPÉRIMENTATION D'UNE

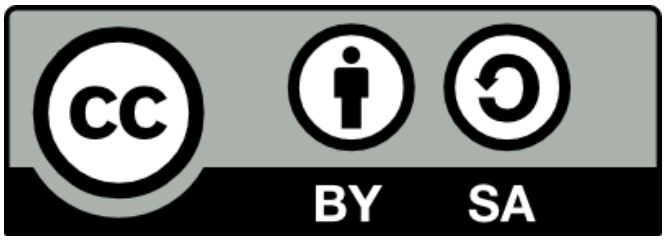
OPERATION D'URBANISME COLLABORATIF « BIMBY - BUNTI »

À L'ÉCHELLE DES 25 COMMUNES DE AURILLAC AGGLOMÉRATION

mars 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 Droit 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 Droit 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 Droit 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. **Eléments 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 Droit 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 6(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 2(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)(1)(A)(i).

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)(A), 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 2(a)(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 4 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 renonciations 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 6(a), ils seront rétablis :

1. automatiquement, à compter du jour où la violation aura cessé, à condition que Vous y remédiiez 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, 5, 6, 7, et 8 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 *CC0 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 À L'EXPÉRIMENTATION D'UNE

OPERATION D'URBANISME COLLABORATIF « BIMBY - BUNTI »

À L'ÉCHELLE DES 25 COMMUNES DE AURILLAC AGGLOMÉRATION

mars 2025

# ANNEXE B

## Annexe scientifique, technique et financière

# 1/ Les concepts BIMBY & BUNTI et les objectifs de leur expérimentation dans les 25 communes de Aurillac Agglomération

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

« 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 BIMBY & BUNTI de Aurillac Agglomération de 2025 à 2030

L'expérimentation d'un nouveau prototype d'opération BIMBY & BUNTI dans les 25 communes de Aurillac Agglomération s'inscrit dans le cadre des objectifs du PLUIh en matière d'accueil de population, de soutien à l'accession à la propriété des jeunes ménages, et de soutien à la création de solution d'habitat adaptées aux besoins des séniors, dans une maîtrise des consommations foncières.

Dans ce contexte, l'expérimentation d'un nouveau prototype BIMBY & BUNTI à l'échelle des 25 communes de Aurillac Agglomération vise à accompagner et faire aboutir des projets en capacité de produire une offre nouvelle et de requalifier durablement le parc de logements privés.

Au titre des **options** de projets qui remplissent ces objectifs, plusieurs scénarios BIMBY & BUNTI sont identifiés, en vue de la création de logements supplémentaires :

- ✓ 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 (*après arbitrage d'Aurillac Agglomération suite à l'étude d'opportunité*) ;
- ✓ 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 ;
- ✓ Fusion de logements pour recréer une offre de grands logements familiaux logements *(après arbitrage d'Aurillac Agglomération suite à l'étude d'opportunité)* ;
- ✓ Construire un nouveau logement sur mon 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 BIMBY & BUNTI dans les 25 communes de Aurillac Agglomération, vise les **objectifs** suivants :

- Mettre en place une communication et un accueil dédié dans le cadre d'actions spécifiques ciblées de repérage et recrutement de porteurs de projet BIMBY & BUNTI à destination de tous les publics (page web, boîtage pour l'annonce d'évènements dédiés…) ;
- Concevoir et modéliser des projets de création, requalification et de rénovation du parc bâti ;
- Accompagner, jusqu'à leur achèvement, les travaux de 30 logements avec ingénierie BIMBY & BUNTI ;

- Piloter en continu le suivi et l'évaluation des options de projets de construction, de rénovation, reconfiguration et / ou de réoccupation du bâti ancien, en totale coordination avec les services et les dispositifs applicables à l'habitat privé.

## 2/ Le prototype BIMBY & BUNTI 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 une des 25 communes de Aurillac Agglomération**.

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 réaliser, au terme d'un premier entretien, une **étude d'opportunité et de faisabilité** permettant d'analyser la demande et les capacités du porteur de projet, les possibilités réglementaires du bien concerné au regard des documents en vigueur, ainsi que les enjeux du projet au regard des politiques et du projet porté par la collectivité. Cette étude permettra, le cas échéant, de déclencher le passage à l'étape suivante après validation d'Aurillac Agglomération.

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

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

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

G/ 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 ;

H/ De **piloter** l'ensemble du processus et de ses résultats en lien avec les équipes de Aurillac Agglomération.

Les composantes A, B, D, E, G et H 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 des projets** en vue d'un parcours ingénierie BIMBY-BUNTI M2 : communication pour un recrutement massif et qualifié de porteurs de projets à l'échelle des 25 communes de Aurillac Agglomération, 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.

Les composantes C et F forment le « Module 2 » de l'expérimentation : la **mise en place, le test et l'ajustement continu d'un dispositif visant le développement de projets BIMBY & BUNTI pour l'aboutissement de 30 logements créés, reconfigurés, et améliorés :** études d'opportunité et ingénierie BIMBY & BUNTI d'accompagnement des porteurs de projets de création, de reconfiguration et de rénovation de logements dans les 25 communes de Aurillac Agglomération, jusqu'à réalisation des travaux, coordination et interface opérationnelle avec les services de Aurillac Agglomération, des communes, et de leurs partenaires.

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 les 25 communes de Aurillac Agglomération.

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 BIMBY & BUNTI** 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 Aurillac Agglomération et des besoins en matière d'offre d'habitat ;

- La **complémentarité** entre les dispositifs reposant sur le subventionnement public des travaux et le dispositif BIMBY & BUNTI reposant uniquement sur une ingénierie de modélisation et d'accompagnement.

# 3/ Description détaillée du protocole expérimental

## A/ Communiquer (module M1)

Le prototype d'opération BIMBY & BUNTI pour les 25 communes de Aurillac Agglomération 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 Aurillac Agglomération ;
- ✓ 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 BIMBY & BUNTI.

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 (physique) et dossier de presse de lancement ;
- Réunions publiques (physique) ;
- Cycle de webinaires à destination des porteurs de projets, …) ;
- Petits déjeuners à destination des professionnels de l'immobilier avec présentation du dispositif habitat privé BIMBY & BUNTI et échanges sur les dynamiques observées (physique) ;
- Communication de valorisation (témoignage de porteurs de projets, presse, web et magazine communal et communautaire, réseaux sociaux) ;
- 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 magazine communaux, contenus pour les sites web et réseaux sociaux de la Ville et de la Métropole ;
- Newsletter (formats porteurs de projets / élus / professionnels) ;
- Signalétique chantier (marquage au sol / bâches / panonceaux / …) ;
- 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 un nombre de projets suffisant sur la durée de l'opération pour permettre l'aboutissement de 30 d'entre eux.

Pour sa communication et le recrutement de porteurs de projets BIMBY & BUNTI (boîtage, publipostage, études d'opportunité…) 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 Aurillac Agglomération, 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, 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 les services de Aurillac Agglomération ;
3. Une capacité à contacter l'équipe d'expérimentation suite à une orientation (sur une base de volontariat) par des entités et opérateurs partenaires de Aurillac Agglomération ;
4. 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 BIMBY & BUNTI 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 récapitulant les premières informations et proposant un rendez-vous d'étude d'opportunité pour tout projet autre qu'une simple demande d'information ou pour lequel le porteur de projet ne souhaite pas être rencontré. Ce rendez-vous pour un entretien initial à vocation d'étude d'opportunité sera réalisé en visioconférence.

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/ Déterminer la faisabilité (module M1)

Au terme d'un premier entretien, une **étude d'opportunité et de faisabilité** permettra d'analyser la demande et les capacités du porteur de projet, les possibilités réglementaires du bien concerné au regard des documents en vigueur, ainsi que les enjeux du projet au regard des politiques et du projet porté par la collectivité.

Cette étude permettra, le cas échéant, de déclencher le passage à l'étape suivante.

Cette étude d'opportunité et de faisabilité sera réalisée à partir des éléments suivants:

1. *Prise d'information auprès du porteur de projet :*

- Lieu exact du projet ;
- Temporalité du projet ;
- Budget du projet :
    - Budget dédié au projet
    - Prix de vente souhaité le cas échéant
    - Capacité d'emprunt
- Degré d'alignement si le porteur de projet est un couple, une famille, une indivision ;
- Nature du besoin initial exprimé :
    - Appui à la conception / bonnes idées ;
    - Assistance à maître d'ouvrage ;

- Aides financières ;
- Résolution d'un litige ;
- Faisabilité réglementaire ;
- Approche budgétaire ;
- Stratégie, phasage…

2. *Étude des droits à bâtir sur la parcelle :*

   - Etude du plan de zonage et du règlement au regard de la nature initiale du projet ;
   - Inventaire des contraintes relatives aux risques et aux servitudes d'utilité publique ;
   - Inventaire des dispositions de protection au titre de l'architecture et du patrimoine applicables sur la parcelle en relation avec le projet ;

3. *Échange avec la collectivité :*

   - Premier regard sur le projet et son emplacement en relation avec les perspectives et priorités de la commune et de Aurillac Agglomération ;

4. *Conclusion soumise à Aurillac Agglomération :*

   Proposition d'engager un entretien de modélisation puis un accompagnement, ou proposition d'orientation, avec un arbitrage notamment pour les scénarios « sensibles » comme la division ou la fusion de logements.

## D/ 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 Aurillac Agglomération. Elle constitue une étape clé du parcours des porteurs de projets.

Ce temps de modélisation, en visioconférence, est proposé à tous les porteurs de projets volontaires pour lesquels l'étude d'opportunité aura conclu à l'intérêt de cette étape.

Le temps de conception sera réalisé en visioconférence selon **une trame qui sera ajustée au fur et à mesure de l'expérimentation et qui comportera les éléments qui suivent** :

5. *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

6. *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, 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.

7. *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 les 25 communes de Aurillac Agglomération 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, éclairements, 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 ;
- …

8. *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 BIMBY ou BUNTI 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 par Aurillac Agglomération afin d'alimenter en projets qualifiés le prototype d'opération BIMBY & BUNTI.

## E/ 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 vers le service d'accompagnement BIMBY & BUNTI, et, le

cas échéant, vers les services de Aurillac Agglomération ou ceux des partenaires de Aurillac Agglomération.

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.

## F/ Accompagner (module M2)

L'accompagnement des porteurs de projets BIMBY & BUNTI 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 20 trimestres du programme de R&D) permettront de confirmer, dans ce test grandeur nature, l'hypothèse des concepts BIMBY & BUNTI : *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 Aurillac Agglomération, 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 Aurillac Agglomération.

Le schéma initial, en place dès le lancement de l'expérimentation, résulte des expérimentations précédentes de dispositifs BIMBY & BUNTI testés à Périgueux, dans la Communauté Urbaine Creusot-Montceau, dans le SCoT des Vosges Centrales, dans le territoire de Morlaix Communauté, dans la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, et dans la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes 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 BIMBY & BUNTI 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 dépendent 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 BIMBY & BUNTI » 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 Aurillac Agglomération 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.

## G - Analyser les options et les résultats (module M1)

Le parc de logements de Aurillac Agglomération comporte 31 830 logements, dont environ 18 000 maisons individuelles (INSEE 2020), présentant :

- Des situations, parcellaires, morphologies bâties et urbaines spécifiques, déterminant des **contraintes** et **difficultés** pour répondre à la demande contemporaine d'habitat ;

- Des atouts, une identité et un style qui peuvent créer la base d'**une offre diversifiée et multiple d'habitats potentiels** susceptibles d'attirer de futurs habitants ou de maintenir les habitants actuels du territoire.

Le travail de recherche, d'élaboration et de test du prototype BIMBY & BUNTI consiste à déterminer, dans le cas des 25 communes de Aurillac Agglomération :

1) **Les options de projet de construction, de rénovation, de reconfiguration et de sortie de vacance** qui fonctionneront dans tout ou partie des 25 communes de Aurillac Agglomération :

    - 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 BIMBY & BUNTI** : 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 BIMBY & BUNTI.

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 BIMBY & BUNTI et du mode de déploiement des familles de métiers engagées (take off, blooming, matching) ;

## H - 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 BIMBY & BUNTI. 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 Aurillac Agglomération, les 25 communes qui la composent, 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 BIMBY & BUNTI s'articuleront notamment autour de l'instance suivante :

1) **Organisation de temps d'échange techniques (COTECH) avec les services de Aurillac Agglomération, des 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 BIMBY & BUNTI, 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 évènements 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, en présentiel, sera préparé chaque année à l'occasion du second comité technique semestriel BIMBY & BUNTI. Il aura pour objectif :

- ✓ De restituer le bilan d'avancement du prototype d'opération BIMBY & BUNTI 2025-2030 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 Aurillac Agglomération, des temps d'échange et de validation politique intermédiaires.

# 4/ Livrables

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

# 5/ Éléments financiers du programme de recherche

CONVENTION DE RECHERCHE & DÉVELOPPEMENT PARTAGÉS RELATIVE À L'EXPÉRIMENTATION D'UNE OPÉRATION D'URBANISME COLLABORATIF
« BIMBY & BUNTI » À L'ÉCHELLE DES 25 COMMUNES D'AURILLAC AGGLOMÉRATION
Convention de Recherche & Développement Partagés - Module M1 & M2C - 20% du coût du programme

| | | Réalisation des travaux | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Equipes de recherche | | | | | | | |
| | | Team Carrying Pilotage de la mission et interlocuteur privilégié d'Aurillac Agglomération | Urbaniste Data officer | Head of communication | Team creative | Urbaniste Team Taking Off | Urbaniste Team Blooming | Urbaniste Team Matching | Experts "BUNTI" & "BIMBY" |
| **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 qualifier la construction, la rénovation et la reconfiguration de projets logement - **60 mois** | Prix journalier € HT | 900,00 € | 800,00 € | 800,00 € | 600,00 € | 700,00 € | 700,00 € | 700,00 € | 900,00 € |
| **PART FIXE = 100%** | | | | | | | | | |
| **A / COMMUNIQUER** | | | | | | | | | |
| CONSTRUCTION D'UNE STRATÉGIE DE COMMUNICATION ET D'ACCUEIL PERMETTANT D'ATTEINDRE LES OBJECTIFS DE RECRUTEMENT POUR LES DISPOSITIFS "BUNTI" & "BIMBY"<br>stratégie et planning de la campagne, identité, messages, élaboration et ajustement en continu de la communciation | | | | | | | | | |
| DÉFINITION, CALIBRAGE ET AJUSTEMENT DES OPÉRATIONS DE COMMMUNICATION DE TERRAIN ET D'ANIMATION TERRITORIALE permettant le recrutement de toutes les cibles et le développement des options de projet valides dans les 25 communes d'Aurillac Agglomération | | | | | | | | | |
| ÉLABORATION DE CONTENU D'INFORMATION ET DE VALORISATION DU PROGRAMME, stratégie de communication sur les résultats, études de cas, bilans, conception des supports et visuels, dossiers et relation presse, visuels, réseaux sociaux, web,… | | | | | | | | | |
| GESTION DE CESSION DES DROITS À L'IMAGE pour la valorisation du programme (témoignages, visuels et photographies des projets) | | | | | | | | | |
| TRAVAUX D'IMPRESSION ET DE DISTRIBUTION jusqu'au format A3 (flyer, courrier, affiches) et gestion de la distribution auprès des publics | | | | | | | | | |
| **B / ACCUEILLIR** | | | | | | | | | |
| DÉFINITION ET CALIBRAGE DU PROTOCOLE D'ACCUEIL pour chaque cibles (PO / PB / COPRO/ INVESSTISSEURS) permettant le démarrage des process "BUNTI" & "BIMBY" | | | | | | | | | |
| DÉFINITION ET CALIBRAGE D'OUTILS DE PARTAGE DES INFORMATIONS RECUEILLIES PENDANT LE PROTOCOLE D'ACCUEIL outil unique "BUNTI" & "BIMBY" (base de données interopérable) permettant le partage des différents niveaux d'analyses pour préparer le rendez-vous de modélisation (identification des options de projets à developper et des informations clés à receuillir) et permettre la transmission des informations et le suivi des porteurs de projets | | | | | | | | | |
| SITE WEB DISPOSITIF HABITAT PRIVÉ 2025-2030 mise à disposition des informations à destination de tous les publics, formulaire de contact | | | | | | | | | |
| ORGANISATION DES PLANNING DE RENDEZ-VOUS ET DES CONFIRMATIONS AUPRES DES PORTEURS DE PROJETS modalité en visite à domicile / sur site, modalité en visioconférence et modalité lors d'évènements | | | | | | | | | |
| Tenue de RDV dans un lieu mis à disposition par Aurillac Agglomération | | | | | | | | | |
| **C / MODELISER** | | | | | | | | | |
| ÉTUDE D'OPPORTUNITÉ ET DE FAISABILITÉ analyse dela demande et des capacités du porteur de projet, des possibilités réglementaires du bien concerné au regard des documents en vigueur, ainsi que des enjeux du projet au regard des politiques et du projet porté par la collectivité. | | | | | | | | | |
| DÉFINITION ET CALIBRAGE DU SERVICE DE MODÉLISATION DES OPTIONS DE PROJETS A DESTINATION DES PORTEURS DE PROJETS droit privé et droit de l'urbanisme, architecture et aménagement, reconfiguration des volumes bâtis, démarches administratives, modélisation financière, … | | | | | | | | | |
| ACCOMPAGNEMENT ARCHITECTURAL, ADMINISTRATIF, TECHNIQUE, IMMOBILIER, FAMILIAL, INITIAL POUR L'IMPULSION DES PROJETS : visites à domicile des ménages, travail coordoné avec élus et services, visioconférences, rendez-vous dans le lieu de permanence, … | | | | | | | | | |
| BDD : Base de données unique et partagée "BUNTI" & "BIMBY" des projets issus des sessions de modélisation et du prototype d'opération (couplée SIG). | | | | | | | | | |
| ACTUALISATION DES MODÉLISATIONS des marchés immobiliers et leurs dynamiques (exploitation des bases de données disponibles DVF et MAJIC3, sources DGFIP) | | | | | | | | | |
| **D / ORIENTER** | | | | | | | | | |
| ORIENTATION DES PORTEURS DE PROJETS AVEC MAINTIEN DES OPTIONS OUVERTES vers des parcours "BUNTI" & "BIMBY" purs + chaînage des parcours avec les autres dispositifs pertinents | | | | | | | | | |
| MISE EN PLACE ET MAINTENANCE D'UN OUTIL DE REPORTING ET DE SUIVI PARTAGÉ "BUNTI" & "BIMBY" | | | | | | | | | |
| POINT STAFF HEBDOMADAIRE / MENSUEL "BUNTI" & "BIMBY" (revue de projet, transmission des projets, ajustement continu des outils de coordination,…) | | | | | | | | | |
| **F / ANALYSER LES OPTIONS ET LES RESULTATS** | | | | | | | | | |
| ÉVALUATION DE L'INTERFAÇAGE DU PROTOTYPE D'OPERATION avec les autres dispositifs habitat | | | | | | | | | |
| ÉVALUATION DES RESULTATS "BUNTI" & "BIMBY" au regard des questions de Recherche et Développement posées par le Programme et rédaction des rapports | | | | | | | | | |
| APPRÉCIATION des résultats au regard des objectifs des politiques publiques | | | | | | | | | |
| IDENTIFICATION DES VERROUS NON LEVÉS PAR LE PROGRAMME et des points d'appui en vue d'améliorations et recalibrages en continu du protocole d'expérimentation | | | | | | | | | |
| **G / PILOTER ET COORDONNER** | | | | | | | | | |
| COPIL : préparation et tenue Comité de pilotage annuels et au besoin en cours d'opération (Villes Vivantes, Aurillac Agglomération, communes,élus et techniciens volontaires, partenaires institutionnels, ...) | | | | | | | | | |
| COMMUNICATION DES HYPOTHÈSES DU PROGRAMME ET DE SES RESULTATS auprès des élus et techniciens d'Aurillac Agglomération, des communes et de leurs partenaires | | | | | | | | | |
| PILOTAGE DE L'ÉQUIPE DE RECHERCHE | | | | | | | | | |
| INTERFACE OPÉRATIONNELLE avec les services d'Aurillac Agglomération, des communes et les services de l'UDAP | | | | | | | | | |
| PILOTAGE DU PROTOCOLE DE RECHERCHE 60 bilans mensuels (extrait BDD, tableaux et cartographies synthétiques + points d'étapes) | | | | | | | | | |
| **TOTAL PART FIXE** | | | | | | | | | |
| Total jours | *86* | *25* | *5,2* | *5* | *5* | *26* | *8* | *8* | *4* |
| | *66 666,67 €* | *22 500,00 €* | *4 166,67 €* | *4 000,00 €* | *3 000,00 €* | *18 200,00 €* | *5 600,00 €* | *5 600,00 €* | *3 600,00 €* |
| | *66 666,67 €* | *57 466,67 €* | | | | | | *5 600,00 €* | *3 600,00 €* |
| TOTAL € TTC | *80 000,00 €* | *68 960,00 €* | | | | | | *6 720,00 €* | *4 320,00 €* |
| Montant € HT à charge de Villes Vivantes dans le cadre de la convention de recherche 25% soit | **16 666,67 €** | *14 366,67 €* | | | | | | *1 400,00 €* | *900,00 €* |
| TVA 20% | *3 333,33 €* | *2 873,33 €* | | | | | | *280,00 €* | *180,00 €* |
| Montant € TTC à charge de Villes Vivantes dans le cadre de la convention de recherche | *20 000,00 €* | *17 240,00 €* | | | | | | *1 680,00 €* | *1 080,00 €* |
| Montant € HT à charge d'Aurillac Agglomération dans le cadre de la convention de recherche 75% soit | **50 000,00 €** | *43 100,00 €* | | | | | | *4 200,00 €* | *2 700,00 €* |
| TVA 20% | *10 000,00 €* | *8 620,00 €* | | | | | | *840,00 €* | *540,00 €* |
| Montant TTC à charge d'Aurillac Agglomération € TTC | ***60 000,00 €*** | *51 720,00 €* | | | | | | *5 040,00 €* | *3 240,00 €* |

*Les moyens seront alloués par Villes Vivantes selon les besoins et la stratégie ajustée mois par mois, en bonne intelligence avec Aurillac Agglomération et dans l'objectif de la meilleure efficacité du dispositif expérimental*

CONVENTION DE RECHERCHE & DÉVELOPPEMENT PARTAGÉS RELATIVE À L'EXPÉRIMENTATION D'UNE OPÉRATION D'URBANISME COLLABORATIF
« BIMBY & BUNTI » À L'ÉCHELLE DES 25 COMMUNES D'AURILLAC AGGLOMÉRATION

Convention de Recherche & Développement Partagés - Module M2 - 80% du coût du programme

| | | Réalisation des travaux | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Equipe de recherche | | | | | |
| | | **Team Carrying Pilotage de la mission et interlocuteur privilégié d'Aurillac Agglomération** | **Urbaniste Team Taking Off** | **Urbaniste Team Blooming** | **Urbaniste Team Matching** | **Urbaniste Team Allowing Expert** | **Experts** "BUNTI" & "BIMBY", patrimoine et montage d'opération complexes |
| **M2 - Mise en place, test et ajustement continu d'un dispositif visant le développement de projets "BUNTI" & "BIMBY" pour l'aboutissement de 60 logements créés ou reconfigurés et améliorés pour réoccupation : ingénierie "BUNTI" & "BIMBY" d'accompagnement des porteurs de projets de construction, de reconfiguration et de rénovation (pour réoccupation) de logements dans les 25 communes d'Aurillac Agglomération, dont les composantes dépassent le cadre et l'ambition du seul financement Anah et permettent la construction de logements neufs sans étalement urbain, jusqu'à réalisation des travaux - 60 mois** | Prix journalier € HT | 900,00 € | 700,00 € | 700,00 € | 700,00 € | 800,00 € | 900,00 € |
| **PART VARIABLE = 100%** | | | | | | | |
| **ÉTUDE D'OPPORTUNITÉ ET DE FAISABILITÉ** analyse dela demande et des capacités du porteur de projet, des possibilités réglementaires du bien concerné au regard des documents en vigueur, ainsi que des enjeux du projet au regard des politiques et du projet porté par la collectivité. | | | | | | | |
| **E / ACCOMPAGNER** | | | | | | | |
| CONSTRUCTION D'UN SCHÉMA PÉRENNE DE STRUCTURATION DU PROTOTYPE D'OPÉRATION "BUNTI" & "BIMBY" PERMETTANT D'ATTEINDRE LES OBJECTIFS STRATÉGIQUES DEFINIS POUR Aurillac Agglomération: Test, évaluation et ajustement du prototype d'opération sur une période de 60 mois | | | | | | | |
| COORDINATION avec les services d'Aurillac Agglomération, l'UDAP en amont et en aval des temps d'accompagnement et de suivi des porteurs de projets engagés dans les parcours "BUNTI" & "BIMBY" purs et mixtes avec lead "BUNTI" | | | | | | | |
| ACCOMPAGNEMENT ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL, FISCAL, TECHNIQUE ET FINANCIER POUR LA RÉALISATION DES PROJETS (TAKE OFF) visite à domicile des ménages, visite de bâtiments, travail de terrain auprès des élus et services | | | | | | | |
| ÉVALUATION TECHNIQUE ET FINANCIÈRE DES OPTIONS risques / opportunités dans le contexte d'ABC, adéquation des options de projets avec la capacité des porteurs de projet | | | | | | | |
| COACHING ADMINISTRATIF, JURIDIQUE, ANALYSE DE DEVIS, STRATÉGIE FAMILIALE ET DE VOISINAGE, PLANIFICATION DE PROJET, NÉGOCIATION BANCAIRE POUR LA RÉALISATION DES PROJETS (BLOOMING) visite à domicile des ménages, suivi et relance des dossiers | | | | | | | |
| COACHING CONTRACTUALISATION AVEC LES PROFESSIONNELS LOCAUX, PROCÉDURE DE VENTE IMMOBILIERE POUR LA REALISATION DES PROJETS (MATCHING) visite à domicile des ménages, modélisation du marché immobilier (segments offre et demande), articulation avec les professionnels locaux, visite de bâtiments, relation acquéreurs | | | | | | | |
| SAISIE ET MAINTENANCE DE LA BASE DE DONNÉES D'OPÉRATION : base de données interopérable et partagée opérateur "BUNTI" & "BIMBY"de monitoring des contacts et des étapes d'accompagnement des projets issus des sessions de modélisation et du prototype d'opération (couplée SIG). | | | | | | | |
| CONSTAT DES UNITÉS DE RESULTAT : centralisation des documents et visite de constat (attestation d'autorisation d 'urbanisme, constat photographique avant travaux, constat de démarrage des travaux, constat photographique après achèvement des travaux) | | | | | | | |
| RÉALISATION DES REVUES DE PROJET MENSUELLES (60 revues de projets) extrait de la base de données d'opération, tableau de suivi des unités de résulats, cartographie des projets et de leurs étapes d'avancement | | | | | | | |
| COORDINATION ET INTERFACE OPÉRATIONNELLE avec les services d'Aurillac Agglomération, des communes, de l'UDAP en amont et en aval des temps d'accompagnement et de suivi des porteurs de projets | | | | | | | |
| | | *Les moyens seront alloués par Villes Vivantes selon les besoins et la stratégie ajustée mois par mois, en bonne intelligence avec Aurillac Agglomération et dans l'objectif de la meilleure efficacité du dispositif expérimental* | | | | | |
| Total jours | *484* | *60* | *200* | *80* | *80* | *35* | *28,9* |
| | *360 000,00 €* | *54 000,00 €* | *140 000,00 €* | *56 000,00 €* | *56 000,00 €* | *28 000,00 €* | *26 000,00 €* |
| | *360 000,00 €* | *306 000,00 €* | | | | *28 000,00 €* | *26 000,00 €* |
| TOTAL € TTC | *432 000,00 €* | *367 200,00 €* | | | | *33 600,00 €* | *31 200,00 €* |
| Montant € HT à charge de Villes Vivantes dans le cadre de la convention de recherche 25% soit | **90 000,00 €** | *76 500,00 €* | | | | *7 000,00 €* | *6 500,00 €* |
| TVA 20% | *18 000,00 €* | *15 300,00 €* | | | | *1 400,00 €* | *1 300,00 €* |
| Montant € TTC à charge de Villes Vivantes dans le cadre de la convention de recherche | *108 000,00 €* | *91 800,00 €* | | | | *8 400,00 €* | *7 800,00 €* |
| Montant € HT à charge d'Aurillac Agglomération dans le cadre de la convention de recherche 75% soit | **270 000,00 €** | *229 500,00 €* | | | | *21 000,00 €* | *19 500,00 €* |
| TVA 20% | *54 000,00 €* | *45 900,00 €* | | | | *4 200,00 €* | *3 900,00 €* |
| Montant TTC à charge d'Aurillac Agglomération € TTC | ***324 000,00 €*** | *275 400,00 €* | | | | *25 200,00 €* | *23 400,00 €* |

CONVENTION DE

RECHERCHE & DÉVELOPPEMENT PARTAGÉS

RELATIVE À L'EXPÉRIMENTATION D'UNE

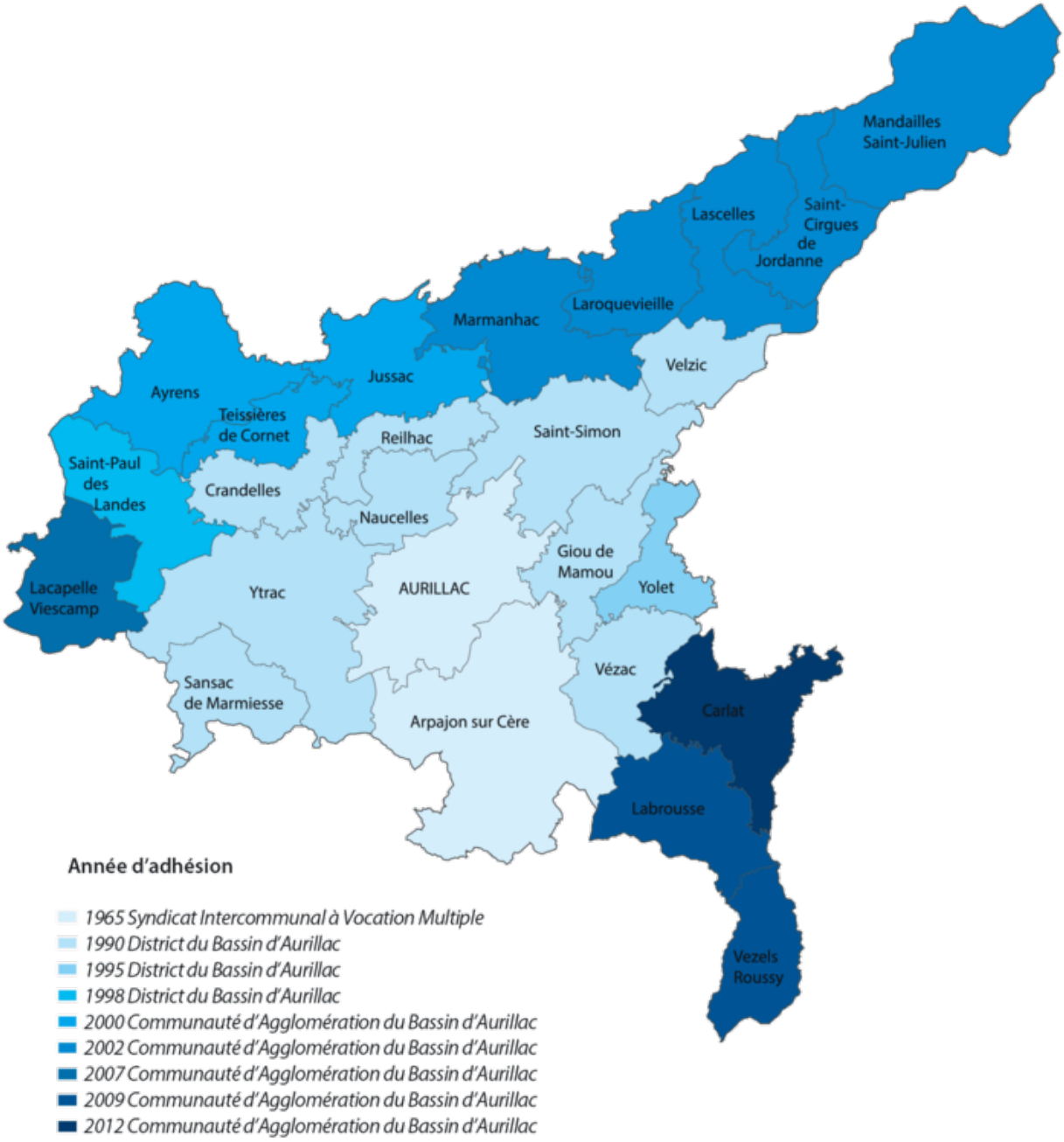
OPERATION D'URBANISME COLLABORATIF « BIMBY - BUNTI »

À L'ÉCHELLE DES 25 COMMUNES DE AURILLAC AGGLOMÉRATION

mars 2025

# ANNEXE C

## Périmètre de l'expérimentation


Mandailles Saint-Julien
Lascelles
Saint-Cirgues de Jordanne
Laroquevieille
Marmanhac
Velzic
Jussac
Ayrens
Teissières de Cornet
Reilhac
Saint-Simon
Saint-Paul des Landes
Crandelles
Naucelles
Giou de Mamou
Lacapelle Viescamp
Ytrac
AURILLAC
Yolet
Vézac
Sansac de Marmiesse
Carlat
Arpajon sur Cère
Labrousse
Vezels Roussy
Année d'adhésion
1965 Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple
1990 District du Bassin d'Aurillac
1995 District du Bassin d'Aurillac
1998 District du Bassin d'Aurillac
2000 Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac
2002 Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac
2007 Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac
2009 Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac
2012 Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac