

Création d'un cœur de village à Mazères-Lezons

Mazères-Lezons part à la reconquête de son centre-bourg. Avec le projet Cœur de Village, la commune aura bientôt un nouvel espace de vie, apaisé et tourné vers la nature. Doté de commerces et services essentiels, le nouveau centre proposera également des logements en accession sociale à la propriété, dont la commercialisation démarre.

Ce n'est pas tous les jours que l'on voit naître un centre-bourg dans un village. C'est pourtant ce que verront bientôt sortir de terre les habitants de Mazères-Lezons, charmant village de moins de 2000 habitants aux portes de Pau. La commune a en effet obtenu son permis de construire fin 2020 pour lancer ce projet d'aménagement très attendu. Initié par la municipalité il y a une dizaine d'années, il porte une ambition : créer un véritable lieu de vie et de rencontres, autour d'une place publique et d'une promenade piétonne reliée au quartier des écoles, avec les coteaux mazérois en perspective. Cette promenade desservira un espace de 2,5 hectares dédié à l'aménagement et la construction de logements.

Élément phare du projet, une place centrale agrémentée de bancs autour de sa petite fontaine accueillera quelques commerces et services essentiels aux habitants : un café multiservices (brasserie, relais-poste, presse, buraliste...), un centre médical, le Relais assistantes maternelles (RAM), une micro-crèche (en complément de la crèche déjà existante), une salle communale et enfin une halle ouverte, pour abriter un petit marché de producteurs ou des événements festifs et culturels de la commune.

Un véritable « parc habité et vivant »

L'aménagement fait la part belle au paysage, avec des espaces arborés et végétalisés exclusivement à partir d'essences locales, qui vont occuper 40% de la su-

perficie. Les circulations douces, à pied ou à vélo, seront privilégiées dans le très grand espace central que les voitures contourneront. « C'est le rêve de toute une équipe municipale qui aboutit aujourd'hui », souligne Monique Sémavoine, maire de Mazères-Lezons. « Nous avons conçu le projet et porté cette volonté politique de créer un centre-bourg qui n'existe pas aujourd'hui, un cœur battant qui va amener de la vie au village et agrémente le quotidien des gens. »

Des logements en accession à la propriété et en location sociale

Si la redynamisation démographique est un enjeu phare, et ce projet urbain comporte un volet dédié à l'habitat logements sont en effet prévus autour de la promenade piétonne qui traversera ce nouvel espace de vie, dans la continuité de la rue Jules-Ferry, à quelques pas des écoles. Des maisons et appartements T4 et T5, tous dotés de jardins ou de vastes terrasses, bien orientés et conçus pour préserver la tranquillité et l'intimité des habitants, sont proposés en accession sociale à la propriété (66 logements) et en locatif social (24 logements). « Mazères-Lezons est un village apprécié pour sa qualité de vie, à 5 minutes en voiture ou 15 minutes à vélo de Pau. Mais nos jeunes sont parfois contraints de s'éloigner en raison des prix de l'immobilier. De même, nos aînés ne peuvent plus toujours faire face aux exigences de l'entretien de leur maison familiale. Avec ce

programme, nous pouvons offrir des logements de qualité et accessibles pour ceux qui souhaitent conjuguer douceur de vivre à proximité de la ville de Pau et tous ses services », souligne Monique Sémavoine.

Un projet collaboratif et en concertation

Pour mener à bien son projet, la mairie de Mazères-Lezons a fait appel à la société coopérative d'intérêt Collectif Tequio. Spécialiste de l'habitat responsable, cette entreprise coopérative à but non lucratif s'est attachée à accompagner pas à pas le projet avec la mairie. « Nous avons travaillé pendant près de trois ans à dessiner un projet qui soit le plus respectueux possible du paysage de Mazères-Lezons et intégré au milieu des riverains. En 2019, nous avons organisé des réunions de concertation avec les riverains, puis avec tous les habitants. Ce projet est le fruit d'une belle collaboration avec les habitants, les élus et l'aide de la communauté d'agglomération », explique Sonia Martin Del Campo, présidente de Tequio. Pour mener à bien la réalisation de ce projet, elle a fait également appel à deux sociétés coopératives spécialistes de l'accession à la propriété, Axanis et CISN, et un bailleur social, Pau Béarn Habitat, qui partagent les mêmes valeurs. « Nous sommes très fiers de ce projet et nous espérons que les futurs habitants, comme les Mazérois, seront aussi séduits que nous par ce nouvel espace de vie qui répond à des attentes fortes en



termes de qualité de vie et de relation à la nature », note Pierre Magimel, directeur général de CISN. Réponse dans les jours à venir, avec le début de la commercialisation des 66 logements en accession sociale à la propriété. De belles opportunités à découvrir.

Cœur de Village en chiffres

90 logements T4 et T5,
(46 appartements et 44 maisons),
dont 66 en accession sociale
à la propriété et 24 en locatif social.

Un espace de 27 000 m² de surface,
dont 40% d'espaces verts.

Début de la commercialisation :
fin janvier 2021.

Début des travaux :
septembre 2021.





L'accession sociale à la propriété, mode d'emploi

66 logements, maisons et appartements sont proposés en accession sociale à la propriété. Le point avec Isabelle Roudil, directrice générale d'Axanis, le partenaire chargé de la commercialisation du programme.

Spécialiste de l'accession sociale à la propriété, la coopérative Axanis est en charge de la commercialisation des 66 logements (44 maisons et 22 appartements duplex) du programme Cœur de Village de Mazères-Lezons. « Ce sont des logements très qualitatifs. Les maisons de ville, mitoyennes par le garage, ont toutes des jardins et les appartements

sont en habitat intermédiaire, c'est-à-dire avec des entrées indépendantes et de grandes terrasses ou jardins privés », souligne Isabelle Roudil, directrice générale d'Axanis. Ces logements sont proposés à l'achat sur le principe du prêt social location accession. « Le PSLA est un système qui permet de proposer des logements à des prix accessibles au plus grand nombre. Sur l'agglomération paaloise, 80% des ménages peuvent y prétendre. » Quelques règles sont à respecter : acquérir en résidence principale et ne pas dépasser le plafond de ressources. « Les revenus sont ceux de l'année N-2. Cela permet par exemple à de jeunes

Entretien

Monique Sémavoine,

Maire de Mazères-Lezons et
1^{ère} Vice-Présidente de la Communauté
d'Agglomération de Pau-Béarn-Pyrénées

Comment est né ce projet ?

Cela remonte à plus de 10 ans. Lorsque nous avons été élus en 2008, avec mon équipe, nous avons imaginé de créer un cœur de village, une idée qui répondait aux attentes des Mazérois que nous avions consultés.

Historiquement, Mazères-Lezons était un village-rue, avec l'église, une épicerie, deux cafés et sa mairie-école. A partir des années 1960, Mazères-Lezons s'est agrandie, la rue est devenue un axe de circulation de plus en plus important. Petit à petit, l'épicerie et les cafés ont fermé, l'école a déménagé, la vie quotidienne a disparu. Je suis née ici et j'avais à cœur de redonner aux Mazérois une vie de village telle que je l'avais connue enfant.

En 2010, nous avons initialement travaillé sur un premier projet qui s'est avéré trop éloigné de nos attentes, aussi nous avons finalement « jeté » quatre années de travail. En 2014, la rencontre avec Tequino nous a permis de recommencer à zéro sur un nouveau projet, totalement fidèle à notre vision originelle.

Quels en sont les objectifs ?

L'objectif maître de ce projet est de réveiller le « village-dortoir » en créant une place de village, inexistante aujourd'hui. Nous avons la chance de disposer d'un espace de 2,5 hectares constructibles. Sur le modèle des bastides, cette place centrale sera un espace de vie et de rencontre apaisé, piéton, entouré de bâtiments. Tout cela va contribuer à redonner vie au village. De plus, les logements vont nous permettre d'offrir des solutions à nos jeunes comme à nos aînés. Mazères-Lezons a perdu beaucoup d'habitants, nous souhaitons aujourd'hui retrouver le même niveau de population qu'au début des années 2000.

Quand le projet sortira-t-il de terre ?

La commercialisation des logements démarre maintenant les travaux devraient débuter à l'automne 2021 pour se dérouler en plusieurs tranches sur deux ans environ. Les partenaires du projet, Tequino, Axanis et CISN vont intervenir tout au long de l'opération, ainsi que le bailleur social Pau Béarn Habitat. Je tiens à souligner leur engagement remarquable, leur esprit d'écoute et de coopération. Chacun a apporté son expertise pour composer ce beau projet tourné vers l'humain et l'environnement. Je tiens aussi à souligner l'accompagnement essentiel de la Communauté d'Agglomération de Pau Béarn Pyrénées, en particulier la Direction Urbanisme, Aménagement et Constructions durables.



couples d'accéder à la propriété. Il ne faut pas hésiter à contacter le service commercial qui peut faire une appréciation de financement bancaire. » Le PSLA répond ensuite à un programme précis. « Dès l'accord de prêt obtenu auprès d'une banque, les acquéreurs peuvent signer un contrat de réservation, avec un dépôt de garantie représentant 1% du prix de vente. Un mois avant la fin des travaux, ils signent chez le notaire un contrat de location-accession. Pendant un an, ils paieront un loyer composé d'une part locative et d'une part acquisitive qui constituera une cagnotte. Au bout d'un an, les acquéreurs peuvent lever l'option, signer

une offre de prêt et démarrer le remboursement. » Un système pensé pour protéger les acquéreurs. « Les signataires d'un PSLA bénéficient d'une garantie de rachat et de relogement pour faire face aux aléas de la vie. Une famille qui ne peut pas lever l'option, pourra dans certains cas se voir proposer un relogement dans le parc HLM et une garantie de rachat. Les acquéreurs bénéficient également d'une exonération de taxe foncière pendant 15 ans et d'une TVA à taux réduit lors de l'achat. C'est un parcours sécurisant pour les accédants à la propriété. »