

JAGUERE - Rezé (44)

Un projet vertueux associant sobriété environnementale, participation habitante et accession abordable

Nantes Métropole, la ville de Rezé, Loire Océan Développement et IC&O ont démarré à l'été 2018 un nouveau projet d'habitat participatif, fondé sur des valeurs partagées : prix abordable, mutualisation d'espaces, création de solidarité entre les habitant-e-s, mise en place d'un lieu ouvert sur l'extérieur ; et favorable à l'intensification des liens sociaux et associatifs.

Nombre de logements :

10 logements individuels
et 6 logements intermédiaires

Superficie :

1 307 m² de SP
3 000 m² de terrain

Prix ajusté après appel d'offres :

2 500 €

Coûts de construction :

1 440 € HT / m² SHAB

Référence label E+C- :

Niveau E²C²

Projet confié à IC&O : juin 2018

Lancement des travaux : 8 juillet 2020

Année de livraison : 1^{er} trimestre 2022

Architecte : PO Architectes



La composition d'un collectif soudé et engagé dans la co-construction du projet

Un ensemble de 16 foyers s'est constitué et fédéré autour de ce projet collectif. Grâce à une importante cohésion, le groupe parvient à mener efficacement ce projet dans des délais optimisés et selon un planning comparable à une opération traditionnelle, non-participative.

Un projet vertueux qui conjugue également performances environnementales ambitieuses et prix de vente très accessible (35% inférieur au prix du marché neuf libre).

Avec la participation de  

En décembre 2019, pour pouvoir s'inscrire dans une procédure en TVA réduite, IC&O a proposé à CDC Habitat Social d'être associé à l'opération. Les valeurs partagées et les partenariats précédents avec Éric GÉRARD ont convaincu CDC Habitat Social de soutenir le projet.

LA VILLE PARTICIPATIVE

Des habitant.e-s engagé.e-s dans une démarche de co-construction

A l'origine du projet, la plupart des future-s habitant.e-s n'étaient pas inscrit.e-s dans une démarche d'habitat participatif.

L'ensemble des décisions ont été prises par les habitant.e-s : du choix de l'architecte, aux arbitrages de conception ou encore le choix des matériaux ; tout en étant guidé.e-s par IC&O pour maîtriser les coûts et respecter les impératifs techniques.



Témoignage de deux futures habitantes

Philippine et Sarah

(sans modification - elles portent la responsabilité de leurs paroles !)

« L'accompagnement professionnel proposé par IC&O et la qualité de la relation avec **Éric GÉRARD** tiennent une place importante dans notre avancée en confiance dans ce projet.

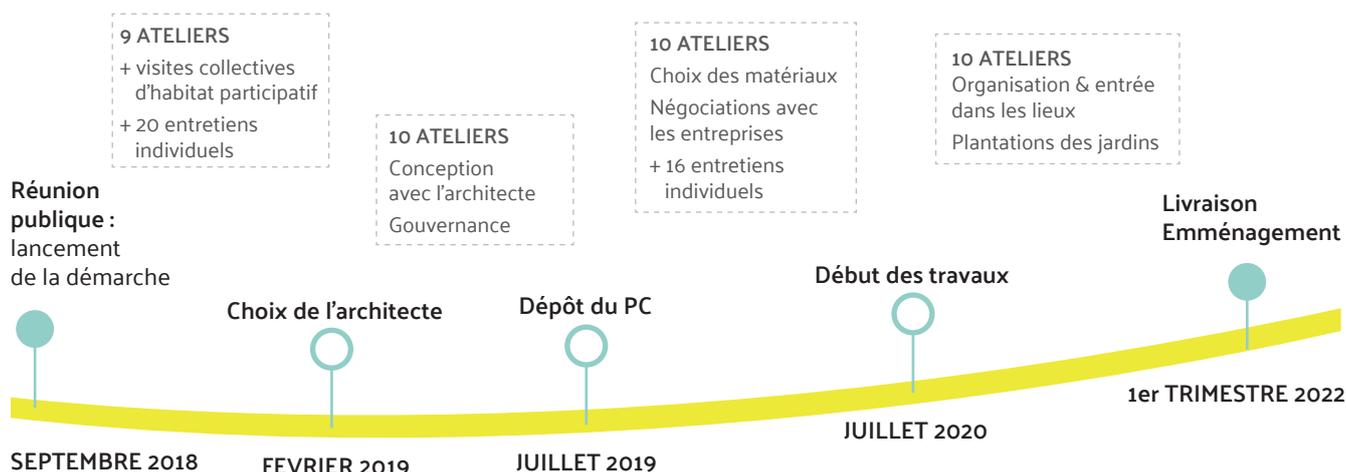
En effet, le projet d'habitat participatif *Rezé Jaguère* n'est pas l'émanation d'un collectif de personnes militantes cherchant à développer d'autres modes d'habiter. Beaucoup d'habitants sont arrivés dans le projet par le biais de l'accession abordable. Cela signifie, que les profils sont variés et peu, voire pas habitués aux fonctionnements collectifs. Un accompagnement conséquent était alors nécessaire, ce que les AMO ont fait, avec l'aide d'IC&O qui a joué un rôle important.

Au-delà du fait qu'IC&O porte aujourd'hui pour notre compte les responsabilités juridiques et financières, nous bénéficions d'un accompagnement complet qui nous permet de tenir nos objectifs d'avancée du projet tout en respectant nos envies et valeurs.

Parmi les qualités prégnantes d'IC&O qui ont leur importance dans un tel projet :

**disponibilité, réactivité, présence, pédagogie et vulgarisation, neutralité, bienveillance
partenariats et travail en équipe, technique, autonomie »**

Des délais optimisés & un planning comparable à une opération non-participative



LA VILLE INCLUSIVE

Démocratiser l'habitat participatif : un groupe diversifié

Dans une volonté de démocratiser l'habitat participatif, nous souhaitons nous adresser à un public le plus large possible tant en termes de CSP que de capacités financières ou de composition de foyer.

Ce tableau indique la répartition des foyers du projet Jaguère en fonction de leur composition et de leurs revenus. Ils couvrent l'ensemble des catégories de revenus de la population française :

Foyers du projet Jaguère	
Revenus les plus élevés = 20% de la population française Plafonds PLI / Libre	1 adulte
	1 adulte
	1 adulte
	1 adulte
Revenus intermédiaires = 50% de la population française Plafonds PLUS / PSLA / PLS	2 adultes - 3 enfants
	2 adultes
	2 adultes - 1 enfant
	1 adulte - 2 enfants
	2 adultes - 1 enfant
	2 adultes - 1 enfant
	2 adultes - 1 enfant
Revenus les plus modestes = 30% de la population française Plafonds PLAI / PLUS	1 adulte - 1 enfant
	2 adultes - 2 enfants
	2 adultes - 2 enfants
	2 adultes - 2 enfants
	1 adulte
	2 adultes - 2 enfants

- Conseiller clientèle
- Commercial Professeure-s des écoles
- Technicien ascensoriste Animatrice
- Travailleur social Agent administratif
- Formatrice Chargée de projets
- Architecte retraité Commerçante
- Menuisier Assistante de direction
- Chargée de mission Parent au foyer
- Ingénieur Enseignante
- Fonctionnaire Auto-entrepreneurs
- Développeuse informatique Assistante sociale
- Educateur-rices spécialisé-es

LA VILLE DURABLE

Une conception assurant un cadre de vie agréable, confortable et durable

Des performances environnementales ambitieuses

Un programme qui se positionne résolument dans une réduction de son empreinte environnementale :

Construction bois : étage ossature bois

Isolants bio sourcés : laine de bois en mur et cloison, biofib trio en toiture (fibres de chanvre, coton et lin)

Chauffage par poêle à pellets

Eau chaude par ballon thermo-dynamique

Ajout de récupérateurs de calories sur les douches (eau froide préchauffée par l'eau chaude circulant dans l'évacuation EU)

Récupération d'eau de pluie pour alimentation des toilettes par gravitation

Il se destine à favoriser le ré-emploi :

Remplacement des sols PVC par du parquet contrecollé et par du carrelage dans les pièces humides, récupérés sur chantiers de démolition locaux

Réemploi de containers pour les locaux vélos et terrasses pour les logements à l'étage

Qualité thermique

Indice Bbio amélioré de 30% par rapport à la RT 2012

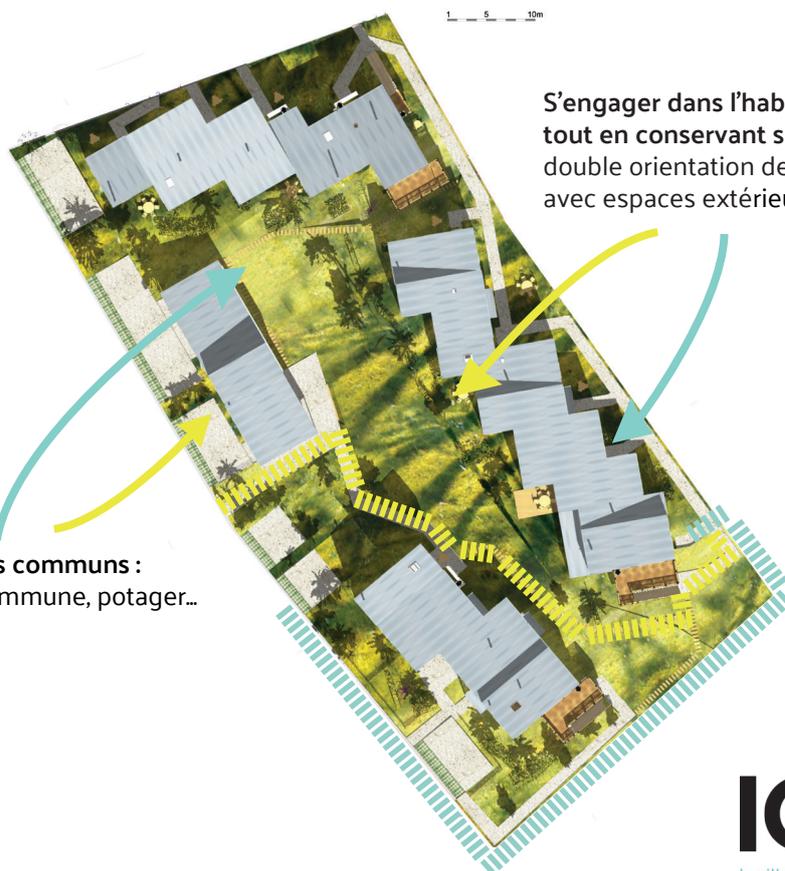
Une place importante consacrée au végétal

L'entreprise La Plume et le Sécateur accompagne le collectif d'habitantes dans la conception des espaces végétalisés qu'il plantera lui-même. Elle mène une démarche pédagogique et de transmission de connaissances pour créer et cultiver des espaces

respectueux de la bio-diversité et des éco-systèmes présents : choix et association des végétaux, amendement des sols, mise en place de compost, apprentissage des gestes d'entretien.

Un équilibre respecté entre lien et intimité

Une conception qui tient compte des besoins individuels et collectifs :



Espaces communs :
salle commune, potager...

S'engager dans l'habitat participatif
tout en conservant son intimité :
double orientation de chaque logement
avec espaces extérieurs avant / arrière.

Avoir le choix de croiser ou
non ses voisins en fonction
de son humeur et de ses envies :

- Passages par l'intérieur
du terrain pour un parcours
favorisant les interactions
- Passages en extérieur
pour un parcours individuel