

# JAGUERE - Rezé (44)

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

Nantes Métropole, la ville de Rezé, Loire Océan Développement et ICEO 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 m<sup>2</sup> de SP  
3 000 m<sup>2</sup> de terrain

## Coûts de construction :

1 420 € HT / m<sup>2</sup> SHAB

## Prix de vente :

2 500 €/m<sup>2</sup> pour les logements  
125 €/m<sup>2</sup> pour la maison commune

Référence label E+C- : Niveau E<sup>2</sup>C<sup>1</sup>

Calcul label biosourcé : Niveau 3



Projet confié à ICEO : juin 2018

Lancement des travaux : 8 juillet 2020

Année de livraison : 2<sup>e</sup> semestre 2022

Architecte : PO Architectes

Assistant à maîtrise d'usage : Echafauder



## 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).

## Intégration de travailleurs en situation de handicap

Le groupe a mené tout une démarche avec l'ESAT les Ateliers du Landas, situé à quelques centaines de mètres, pour dédier un des logements à un travailleur en situation de handicap. La rencontre a déjà eu lieu entre le groupe et un des travailleurs de l'ESAT, qui intégrera un logement dès la livraison.

## Avec la participation de

En décembre 2019, pour pouvoir s'inscrire dans une procédure en TVA réduite, ICEO 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 ICEO pour maîtriser les coûts et respecter les impératifs techniques.



### Témoignage d'une future habitante

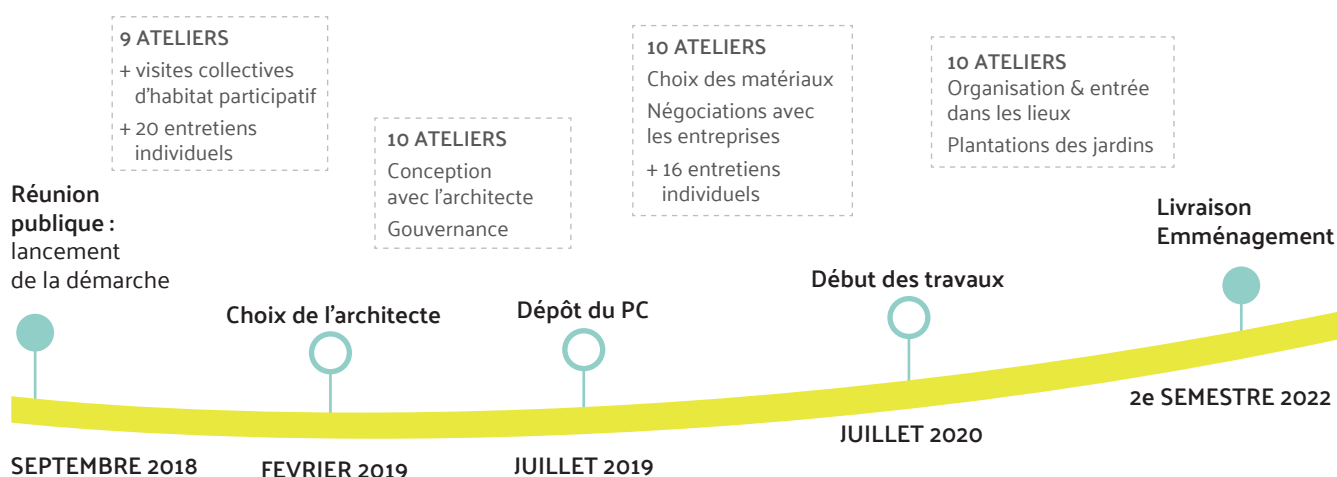
Véronique Prêt

(sans modification - elle porte la responsabilité de ses paroles !)

*Encore merci à Eric et à toute l'équipe de votre travail, de votre engagement, des longues journées que vous investissez avec passion pour nous proposer une telle qualité de logements et d'accompagnement.*

*La rencontre avec l'habitat participatif est tellement allé au-delà de toutes mes attentes. Oui, c'est de l'investissement. Mais cela permet de se reconnecter avec le pouvoir de l'imagination, de sortir des sentiers battus et des évidences, de s'interroger non seulement sur ce que l'on veut habiter, mais comment on veut l'habiter, et comment on veut habiter le monde, relationner avec les autres, avec son environnement. Avec Jim on a souvent «bougé» (de jobs, de lieux de vie...) certes par choix, mais on s'attache aussi tellement aux lieux et aux gens que c'est souvent doux amer. Et je me souviens qu'un soir, en sortant d'une réunion à la Classerie de nuit, j'ai dit à Jim : «j'adore ces moments avec les voisins, tu te rends compte que ça, ça va rester avec nous, on aura pas à le quitter !» Moi qui a toute ma vie eu la bougeotte, un truc s'est passé ce soir-là ! Je ne renonce pas à repartir à l'étranger (impossible !!) mais cet ancrage (humain !), c'est aussi tellement précieux !*

## 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 compositions de foyers.

Ce tableau indique la répartition des foyers du projet Jaguère en fonction de leurs compositions 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 Professeures 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  
 Auto-entrepreneurs  
 Fonctionnaire Assistante sociale  
 Développeuse informatique  
 Educateur-rices spécialisé-e-s



# LA VILLE DURABLE

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

## Qualité thermique

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

### 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



### 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 écosystèmes

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 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

**ICEO**  
La ville est belle

contact@iceo-habitat.fr  
02 85 52 40 61  
35-37 rue Crucy  
44 000 NANTES  
www.iceo-habitat.fr