

# Bottière - Nantes (44)

## Le Hameau des Noues et La Maison Multiple L'un des plus grands projets d'habitat participatif intergénérationnel en France

Au cœur de l'éco-quartier Bottière Chénaie, un terrain de 5 000 m<sup>2</sup> est fléché par Nantes Métropole vers de l'habitat participatif. Les futurs habitant.e.s du « Hameau des Noues », initialement en auto-promotion, sélectionnent en novembre 2019 ICEO pour les accompagner. L'analyse réalisée par ICEO montre qu'il faut augmenter le nombre de foyers pour pouvoir concrétiser le projet. Un deuxième groupe, « Maison Multiple », sans foncier après une tentative infructueuse, rejoint Le Hameau des Noues et ICEO en janvier 2020.

Ce projet est un véritable défi à de nombreux points de vue :

- Le montage d'un projet unique avec 2 groupes indépendants sur la même parcelle, dans des mixages d'ASL et de copropriétés.
- Des habitant.e.s au cœur de la conception. Tous les sujets sont travaillés en ateliers collectifs : volumétrie, organisation générale des bâtiments, architecture et positionnement des espaces communs, travail sur les logements, permis de construire, puis appel d'offres et travaux...
- Une volonté de maîtrise des délais partagée par tou.te.s, (les plus ancien.ne.s membres travaillent déjà depuis plusieurs années).
- Une forte mixité sociale qui oblige à recourir toutes les procédures sociales disponibles (SCIAPP, PSLA, Locatif Social, VEFA ...).
- Une ambition environnementale affirmée, qui doit cependant rester compatible avec les ambitions sociales de l'opération, et donc un coût de construction maîtrisé.

Des habitant.e.s au cœur de la conception

Familles et seniors : un habitat participatif intergénérationnel

Des procédures variées, adaptées aux capacités financières des habitant.e.s

Un travail sur deux échelles avec des espaces de mutualisation

Un projet qualitatif et soucieux de la réduction de son empreinte environnementale.



### Le partage des enjeux du projet

ICEO a fédéré tous les partenaires autour de ces enjeux, partagés par les habitant.e.s et l'équipe projet. Elle bénéficie tout d'abord du soutien de Nantes Métropole Aménagement, l'aménageur de la Métropole, et peut mobiliser des procédures spécifiques grâce à l'association du bailleur social Nantes Métropole Habitat.

La maîtrise d'œuvre est assurée par Claas, l'assistance à maîtrise d'usage par L'écho-Habitants et ÔmSweetÔm Environnement.

#### Nombre de logements :

4 logements individuels  
13 logements intermédiaires  
16 logements collectifs

Architectes : Class Architectes

#### Coûts de construction :

1 525 € HT / m<sup>2</sup> SHAB

Dépôt PC : février 2021

Livraison : 2024

#### Objectifs labels

##### environnementaux :

Label E+C- : niveau E<sup>2</sup>C<sup>1</sup>

Label Biosourcé niveau 3

Label Bbio -30

# LA VILLE PARTICIPATIVE

## Une démarche de co-construction engagée avec un groupe d'habitant.e.s important

Un des plus grands projets d'habitat participatif de France : 33 foyers construisent un projet riche humainement, complexe, avec une forte mixité sociale et générationnelle. L'organisation de la co-conception est donc très exigeante, qui plus est avec des périodes de confinement !

Le premier enjeu a été de partager les visions entre les 2 groupes, et de trouver les éléments de convergence et de mutualisation : certaines envies se retrouvent, d'autres pas, mais la communauté « philosophique » est bien là !



## Créer une « communauté habitante » avec deux collectifs différents

2 projets d'habitat participatif mitoyens partagent donc le même espace :

- Le Hameau des Noues plus familial, est organisé entre maisons et logements intermédiaires,
- La Maison Multiple, plus « senior » est un collectif avec ascenseur,
- le jardin, et potentiellement certains des espaces mutualisés, appartiendront vraisemblablement à tou.te.s.

Les différentes décisions et arbitrages du collectif (organisation des volumes, mode constructif, niveau d'auto-figuration / construction) se font dans le respect de la diversité des revenus et des générations présentes au sein des habitant.e.s.



# LA VILLE DURABLE

## Trouver l'équilibre entre ambition environnementale forte et diversité des revenus des foyers : une équation à résoudre entre fin du monde et fin du mois

L'ensemble des habitant.e.s & ICEO partagent la conviction qu'il faut réduire au maximum l'empreinte carbone des bâtiments. Nous travaillons collectivement à la recherche de l'équilibre entre inclusion sociale (prix de construction) et innovation pour réduire notre impact environnemental.

Le travail d'ICEO et de ses partenaires est mené sur deux échelles. Chaque projet est indépendant, mais du fait de leur mitoyenneté, nous sommes engagés dans des démarches communes pour rendre possible la mutualisation de certains espaces ou éléments.

En effet, quel serait le sens environnemental de réaliser les mêmes équipements à 200 m d'écart ? Construire un bâtiment pollue, même en s'efforçant d'être vertueux. S'il est très peu utilisé, son bilan carbone prend une valeur différente... Cette mutualisation est donc synonyme de meilleure utilisation, ce qui participe à une durabilité de la construction.

Nous adoptons également une démarche de co-construction pour le choix des matériaux, il est nécessaire de mesurer l'ensemble des aspects pour faire un choix éclairé : impact carbone, résistance thermique, composants, capacité de déphasage, simplicité de mise en œuvre, qualité acoustiques, ... et coût financier bien entendu.



# LA VILLE INCLUSIVE

## Une diversité de procédures pour rendre le projet accessible au plus grand nombre

Les 2 groupes, composés de 33 foyers au total, disposent de revenus très différents. A cette très forte mixité sociale, nous apportons une variété importante de procédure pour être en adéquation avec les capacités financières de tous les habitant.e.s.

**nantes**  
**MÉTROPOLE**  
**HABITAT**

Une diversité de montage rendue possible, notamment grâce au partenariat avec Nantes Métropole Habitat.

Cette étendue de proposition demande des compétences techniques de maîtrise d'ouvrage très fines afin de respecter un budget serré, tout en s'engageant dans la réduction de l'empreinte environnementale du projet.

Retraité.e.s, intermittent.e.s du spectacle, ingénieur.e.s, en recherche d'emploi, quels que soit leurs revenus ou statuts, tou.te.s participent au projet en locatif social ou en accession.

Procédure	Nombre de logements
<b>Accession libre</b> 3 100 € TTC/m <sup>2</sup> (+ parties communes)	11 logements
<b>PSLA</b> 2 600 € TTC/m <sup>2</sup> (+ parties communes)	13 logements
<b>SCI-APP</b> (PLAI et PLS)	4 logements
<b>Locatif social</b> (PLAI et PLUS)	5 logements



### SCI-APP, une première dans l'ouest

La SCI-APP (Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété) permet aux locataires sociaux de devenir propriétaires de leur logement sans avoir à contracter de crédit auprès d'une banque.

**iceo**  
La ville  
est belle

contact@iceo-habitat.fr  
02 85 52 40 61  
35 rue Crucy | 44000 NANTES  
www.iceo-habitat.fr