

WOODLIFE - Les Sorinières (44)

Prix abordable au cœur de la métropole nantaise //
Respect de l'environnement // Intimité des logements //
Projet partagé avec les habitant.e.s //

Dans le cadre du concours sur la ZAC des Vignes, nous avons partagé en 2018 avec la ville des Sorinières et Nantes Métropole Aménagement, la volonté de répondre de manière ambitieuse à plusieurs enjeux croisés :

- Un prix abordable permettant aux jeunes ménages de s'installer aux Sorinières, à proximité des services et des zones d'emploi.
- Une empreinte environnementale réduite.
- Une utilisation efficace du foncier, où la relative densité est combinée à des qualités de confort et d'intimité des logements.
- Un projet collectif autour d'un espace commun avec les habitant.e.s, support de lien social.

Qualité d'usage des logements et économies d'énergie

L'emplacement des logements, à proximité immédiate des services (200m de l'école, 500m du centre bourg et de zones d'emploi, 100m de l'arrêt de chronobus) permet aux futur.e.s habitant.e.s de **réduire fortement leur dépendance à l'automobile**.

Une attention particulière a été apportée à la conception des logements pour que ceux-ci soient les plus agréables à vivre possible : **tous les logements sont traversants**, ils bénéficient le plus souvent de **triple orientation**. Tous ont des espaces extérieurs généreux permettant de manger dehors entre ami.e.s et de prendre le soleil (**terrasses de 10 à 20 m², jardin de 50 à 150 m²**). Un local de rangement/vélo individuel leur est systématiquement associé en continuité des places de stationnement.

Au delà du recours massif aux matériaux biosourcés, les qualités d'isolation et la conception bioclimatique permettent d'atteindre des performances énergétiques supérieures de 15% par rapport à la Réglementation Thermique (RT) 2012. Il en résulte un impact environnemental réduit et des consommations d'énergie allégées pour les foyers.

WOODLIFE

Nombre de logements :

12 logements individuels
et 10 logements intermédiaires

Superficie :

1 663 m² de SP
4 412 m² de terrain

Procédure :

VEFA - TVA 20%

Coûts de construction :

1 345 € HT / m² SHAB

Prix de vente :

2 800 € TTC/m² SHAB moyen

Référence label E+C- :

Logements intermédiaires : niveau E2C2*

Logements individuels : niveau E2C1*

* Calcul hors voiries

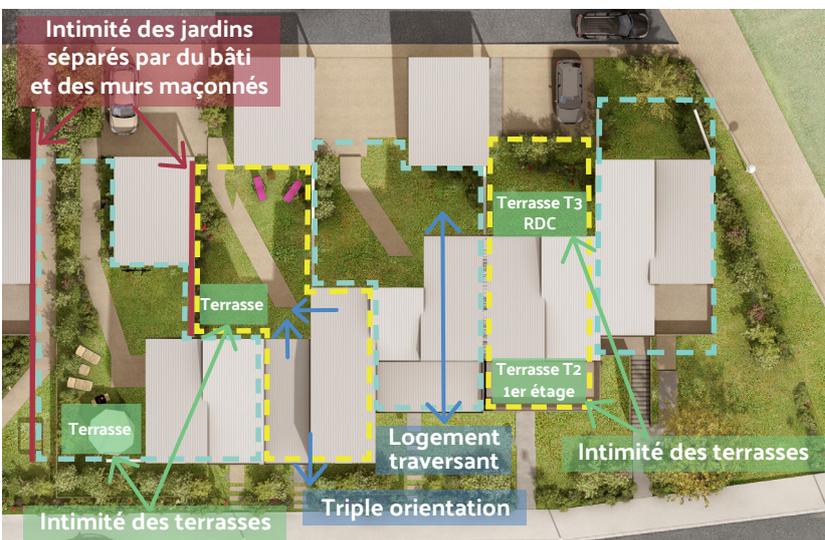
Calcul label biosourcé : Niveau 3

Projet confié à ICEO : juillet 2018

Lancement des travaux : novembre 2019

Livraison : juin 2021

Architecte : PO Architectes



Une intimité des espaces privés préservée

Nos ambitions environnementales nous amènent forcément à être économes dans notre utilisation du foncier. Pour autant, l'intimité de tous les espaces privés extérieurs, jardins ou balcon, a fait l'objet d'une réflexion approfondie.

Nous sommes persuadés qu'il est plus facile de construire des relations de voisinage si l'on peut trouver chez soi un espace préservé des regards et des bruits extérieurs. Décalage des bâtis, orientations, vues, murs mitoyens maçonnés entre jardins, tout est fait pour permettre à chacun de profiter de son habitat dans une intimité protégée et sans déranger ses voisins.

LA VILLE DURABLE

Matériaux biosourcés et réduction de l'empreinte environnementale

Les performances énergétiques du programme sont supérieures de 15% par rapport à la norme actuelle RT 2012, et il s'inscrit dans la logique de la future norme environnementale RE 2020 (RE pour Réglementation Environnementale), qui veut promouvoir le déploiement de bâtiments à faible empreinte carbone tout au long de leur cycle de vie, depuis la conception jusqu'à la démolition.



Qualité thermique

- > E2C2* pour les appartements
- > E2C1* pour les maisons individuelles

* Calcul hors voiries



L'énergie la moins polluante, c'est celle qu'on ne consomme pas !

De la conception du programme à l'usage par les habitant.e.s, cette volonté se caractérise par des actions très concrètes :



Calcul label bio sourcé niveau 3

- **Construction : utilisation de matériaux biosourcés à faible empreinte carbone**

Construction des étages en ossature et façades bois : meilleure performance de l'enveloppe thermique du bâtiment et bilan carbone positif face au béton (stockage CO₂).

Utilisation d'isolants naturels - laine de bois et ouate de cellulose - en remplacement de la laine de verre. Une meilleure qualité d'isolation tant face au froid hivernal qu'en période de forte chaleur estivale (meilleur déphasage et inertie) et des consommations d'énergie limitées.

- **Utilisation : qualité thermique et énergies renouvelables**

La conception est attentive à privilégier la qualité de l'enveloppe et favorise les apports caloriques du soleil d'hiver. Le besoin en chauffage complémentaire est donc très faible.

Nous avons fait le choix d'énergies produites de manière responsable pour l'usage des habitants :

- > Chauffage par **poêle à pellets** programmable
- > **Ballon thermodynamique** pour la production d'eau chaude



LA VILLE PARTICIPATIVE

Une démarche participative pour créer une « communauté habitante »

Au lancement du programme, nous avons conservé un espace disponible de 95 m² et le budget d'aménagement nécessaire à la création d'un projet collectif.

Au-delà du service réel rendu par cet élément complémentaire, mutualisé entre les voisin.e.s, ICEO recherche plusieurs bénéfices par cette démarche :

- La rencontre entre les futur.e.s voisin.e.s permet de se connaître autour d'un projet mené ensemble avant d'emménager dans les logements. Cette inter-connaissance est le premier pas pour une vie collective respectueuse des besoins des uns et des autres : un espace collectif n'est pas seulement l'empilement de logements individuels.
- Le travail collectif, les premiers conflits et arbitrages amènent les habitant.e.s à prendre un rôle d'acteur.trices de leur environnement. Nous leur donnons des pistes et des techniques pour les aider à gérer ces enjeux communs, et pourquoi pas, leur donnons peut-être l'envie de porter leurs propres projets collectifs ?



Local vélo commun et potager partagé : deux espaces de rencontres

Construction d'un local vélo, d'un espace de stockage pour des achats groupés de pellets, d'une aire de jeux, plantation d'un jardin potager... Plusieurs pistes ont été envisagées par les futur.e.s habitant.e.s.

Au fil des 4 ateliers participatifs, animés par ICEO durant les travaux, les habitant.e.s ont échangé, parfois se sont opposé.e.s pour faire évoluer les propositions initiales. Les temps de réflexion étaient prolongés par des moments de convivialité propices à la création de liens, tant que la situation sanitaire le permettait.

Malgré la contrainte de passer sur des ateliers en visio-conférence, nous avons finalement conçu avec les habitant.e.s un local vélo commun comprenant un emplacement de vélo par foyer (en complément de leur préau individuel) et un potager partagé.

Le local vélo sera construit en bois, dans une architecture cohérente avec les préaux individuels. L'installation de 2 tonnes à eau permettra d'utiliser l'eau de pluie pour arroser le potager.

LA VILLE INCLUSIVE

Un prix abordable pour favoriser l'accès à la propriété de jeunes foyers

Gâce à son prix abordable, Woodlife redonne aux foyers disposant de revenus ordinaires la possibilité de s'installer au cœur de l'agglomération nantaise.

Notre engagement avec la mairie des Sorinières et Nantes Métropole Aménagement était de réserver ce programme, exclusivement à de l'accession pour propriétaires occupants.

Commercialisé en 5 mois, à un prix de 2 800 € TTC le m²*, Woodlife a rencontré un vif succès auprès d'une très forte majorité de jeunes primo-accédant.e.s sous conditions de ressources PSLA. En effet, 19 foyers sur 22 sont primo-accédants avec une majorité d'entre eux ayant entre 25 et 40 ans (2 foyers plus âgés).

Les acquéreurs viennent principalement des Sorinières ou des communes environnantes : un quart des Sorinières, un tiers de Rezé, un tiers du reste de l'agglomération nantaise et 10% du reste du département.

Un accès à la propriété favorisé pour des foyers aux revenus intermédiaires, illustré par la diversité des professions de nos acquéreurs :

Magasinier
Technicien d'études Informaticienne
Sage-femme Chargée d'assistance
Comptable Infirmière Conseillère bancaire
Metteur au point Aide Médico Psychologique
Commerciale Auxiliaire petite enfance
Technicien méthode Informaticien Chef de publicité
Esthéticienne Assistante sociale Mécanicien
Assistante Ressources Humaines Diététicienne



En étant attentif à l'intimité des logements et jardins, en proposant aux habitant.e.s de co-construire leur cadre de vie, avec une démarche de réduction de son empreinte carbone, Woodlife démontre la capacité à construire une ville inclusive, participative et durable.

*Les statistiques du ministère relèvent un prix de vente moyen de 3500€ TTC pour les ventes de logements neufs sur les 6 derniers mois sur la commune des Sorinières.

