

# Belle-Beille - Angers (49)

## Un projet au sein d'un Quartier Prioritaire Ville (QPV) – Accession à la propriété pour les habitants du quartier

La ville d'Angers a confié ce projet à ICEO dans le cadre du renouvellement urbain du quartier Belle-Beille, identifié comme Quartier Prioritaire Ville (QPV). Les enjeux sur lesquels nous nous sommes retrouvés collectivement : permettre aux habitants du quartier de devenir propriétaires de logements performants .

### Nombre de logements :

29 maisons groupées

### Superficie :

2 840 m<sup>2</sup> de SP

### Coûts de construction :

1 790 € HT / m<sup>2</sup> SHAB VRD comprises

### Prix de vente :

2 975 €/m<sup>2</sup> SHAB moyen :

- 2 700 €/m<sup>2</sup> SHAB pour les habitants du quartier sous plafond PLUS
- 3 200 €/m<sup>2</sup> SHAB sous plafond PLS

Calcul label biosourcé : Niveau 3

Projet confié à ICEO : mai 2022

Dépôt Permis de construire : oct. 2023

Lancement commercialisation : nov. 2023

Lancement des travaux : 1er semestre 2024

Année de livraison : 1er semestre 2026

Architecte : Agence ANMA - Nicolas Michelin

Ce projet, composé de 5 "petites" copropriétés entre 4 et 9 logements, comprend 29 maisons groupées. Il conjugue performances environnementales ambitieuses et prix de vente très accessible avec un accès prioritaire aux habitants du quartier, sous plafond PLUS.



## LA VILLE INCLUSIVE

### Problématiques récurrentes rencontrées en QPV

Dans le cadre du renouvellement urbain au sein des QPV, un sentiment de "dépossession" du quartier peut se faire ressentir : "Nous, "habitants historiques", on nous a fait partir des meilleurs emplacements pour faire venir les riches...". Ce qui peut aboutir davantage à des logiques de confrontation plus qu'à des logiques de coopération. Nous avons un **objectif d'une mixité sociale améliorée.**

### La rénovation urbaine perçue comme une opportunité par les habitants du quartier

Nous travaillons à deux niveaux pour que ce projet soit accepté et approprié par le quartier :

**Une démarche menée auprès des locataires HLM** pour faire en sorte que ces nouveaux logements soient accessibles aux locataires HLM du quartier qui travaillent. Nous leurs réservons donc les débuts de commercialisation, symbolique d'une attention que nous portons à ces habitants, un parcours résidentiel possible au sein du quartier avec des opportunités d'accession. Conserver ces habitants sur le quartier est essentiel pour prouver la possibilité d'une progression sociale et ils seront en mesure d'être des "passeurs" entre habitants historiques et nouveaux arrivants.

Nous proposons donc un prix de vente compatibles avec les plafonds de revenus PLUS.

#### Propriétaires occupants

Une autre part des logements est destinée à des propriétaires occupants. L'objectif est de créer une dynamique collective associant anciens et nouveaux habitants.

Compte tenu de l'explosion des prix du logement à Angers, les maisons aux alentours se vendent extrêmement cher. Nous proposons donc un prix de vente compatible avec les revenus des jeunes couples et familles angevines.

# LA VILLE DURABLE

## Logements performants, qualité d'usage et mobilités douces

### Mode constructif :

- 1/3 des maisons seront en mixte bois / béton (R+1 et R+2 en bois)
- 2/3 des maisons seront en bio'bric thermoplus
- Isolants biosourcés de type biofib

### Typologie :

4 T5 (environ 100 m<sup>2</sup>) et 25 T4 (entre 85 et 88 m<sup>2</sup>)

### Qualité d'usage des logements :

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.

Les architectes ont travaillé sur des maisons en "L". Les espaces extérieurs sont donc sous forme de patio, qui bénéficient d'une réelle intimité et sont ainsi préservés des regards et du bruit, au bénéfice de relations de voisinage plus apaisées.



### Démarche environnementale et paysagère :

Aucune surface imperméable - le revêtement extérieur sera uniquement un revêtement perméable.

Les intérieurs d'ilots seront accessibles uniquement aux piétons et aux vélos, les mails intérieurs seront plantés et les circulations seront en chaussée végétale.

Chaque maison disposera d'une cuve de récupération d'eau de pluie.

### Mobilités douces :

Afin de favoriser l'utilisation des mobilités douces et notamment le vélo, les maisons disposent toutes d'un appenti extérieur sécurisé qui permet d'y stocker au moins deux vélos. Des accroches vélos "visiteurs" seront également positionnés sur les espaces de circulation communs.

# LA VILLE PARTICIPATIVE

## Une démarche participative pour créer une "communauté habitante"

Nous allons mener avec les habitants une démarche participative, quelques mois avant livraison et se poursuivant quelques mois après.

Un espace capable extérieur destiné aux habitants et un budget d'aménagement nécessaire à la création d'un projet collectif sont conservés en début de projet.

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

- La rencontre entre les futurs voisins 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.

- Le travail collectif, les premiers conflits et arbitrages amènent les habitants à prendre un rôle d'acteurs 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 ?

### Principe de montage et de gestion

Les logements seront organisés en 5 "petites" copropriétés favorisant ainsi la prise en main de leur gestion par les habitants.

Une ASL assurera la gestion des espaces partagés extérieurs des ilots pour favoriser l'appropriation des espaces extérieurs à l'échelle de l'ensemble de l'opération.