

# JADEO

## ZAC Champ de Manœuvre, Nantes (44)

### Matériaux biosourcés // Mixité sociale // Projet partagé par les habitant.e.s post-livraison

En 2018, ICEO est lauréat d'une consultation lancée par Nantes Métropole Aménagement sur la ZAC Champ de Manoeuvre à Nantes.

Le parti pris de la ZAC est d'insérer les logements au coeur d'une forêt urbaine en préservant la force naturelle du site et ses biotopes.

Nous avons ainsi travaillé autour d'enjeux partagés :

- Un programme accueillant toutes les catégories de population sans distinction de revenus : locatif social, accession sociale et accession libre.
- Une empreinte environnementale réduite
- Une conception architecturale soignée et cohérente avec le projet de bois habité
- Un projet collectif post-livraison autour de la construction de mobilier extérieur sur-mesure

### Cadre végétal préservé et matériaux biosourcés

JADEO bénéficie d'une architecture forte qui s'insère dans un cadre végétal préservé avec des façades séquencées, des larges et nombreuses ouvertures et s'organise autour d'un cœur d'ilôt paysagé et intimiste.

Le projet intègre une forte proportion de matériaux biosourcés dans un souci de réduction de l'empreinte environnementale des bâtiments. Les murs en ossature bois rappellent ainsi le cadre paysager et présentent une isolation optimale pour garantir tant le confort d'hiver que le confort d'été.



#### Nombre de logements :

- 81 logements collectifs répartis :
- 30 locatifs sociaux - CDC Habitat
  - 23 en accession sociale et 3 en accession abordable - PO sous plafond de revenus PLS - ICEO
  - 25 en accession libre - PO et investisseurs - Bati-Nantes

#### Superficie :

- 5 620 m<sup>2</sup> de SP
- 3 854 m<sup>2</sup> de terrain

#### Coûts de construction :

1 600 € HT / m<sup>2</sup> SHAB VRD comprises

**Prix de vente (PSLA) :** 2 600 €/m<sup>2</sup> moyen

#### Label Bbio-30 - Biosourcé niveau 2

**Projet confié à ICEO et Bati-Nantes :** 2018

**Dépôt PC :** 06/11/2019 - **Obtention PC :** 11/02/2020

**Commercialisation :** déc. 2020 > avril 2021

**Lancement des travaux :** 29 mars 2021

**Livraison :** 2ème semestre 2023

**Architecte :** Garo Boixel



### Mixité sociale et projet participatif

Les logements de JADEO se répartissent entre accession libre, accession sociale et locatif social. Cette mixité permet de répondre aux besoins en logement des foyers aux revenus modestes et intermédiaires qui travaillent à Nantes et sa périphérie, sans nécessairement partir à plusieurs dizaines de kilomètres pour accéder à la propriété.

Selon notre expérience, cette mixité au sein des programmes s'accompagne. Nous allons donc travailler autour d'un projet participatif post-livraison avec l'Ecole de design de Nantes pour provoquer l'interconnaissance et créer une première étape dans le vivre ensemble.

# LA VILLE DURABLE

## Intégration importante du bois // Conception des logements // mobilités douces

Le site de la ZAC Champ de Manoeuvre est constitué de zones boisées, d'alignement d'arbres hérités de la trame bocagère, de clairières et de zones humides - plus de 15 ha de forêt.

L'utilisation de matériaux biosourcés, et notamment le bois de façon importante (en fonction des bâtiments : façades en ossature et bardage ou uniquement bardage) favorise l'intégration au sein de cet environnement naturel, diminue l'empreinte carbone du bâtiment et renforce l'isolation des logements.

### QUALITÉ THERMIQUE

#### Label Bbio -30

La qualité thermique du bâtiment est très largement supérieure aux exigences normatives. En effet, l'indice Bbio affiche un gain de 30% par rapport à la RT2012.

Le confort d'été a été spécifiquement pensé : paroi sud en béton, brise soleil des loggias sur les baies y compris au dernier niveau, logements traversants pour une capacité de ventilation naturelle optimisée.



### Encourager la pratique du vélo

L'utilisation du vélo a été finement étudiée : le très grand espace vélo est directement accessible en sortant des halls et depuis la voie publique, avec une seule porte à ouvrir pour faciliter l'usage de ce mode de transport au quotidien.

L'équipement du local est également essentiel : les habitant.e.s pourront sécuriser leur vélo à l'aide des arceaux en U prévus à cet effet une borne de réparation sera installée.

La situation géographique de JADEO correspond tout à fait à l'usage d'un vélo électrique. Chaque foyer acquéreur d'un logement familial T4 ou T5 recevra un vélo électrique pour inciter à passer le cap de cette mobilité, et pourquoi pas remplacer la 2e voiture !

### Stationnement en foisonnement : optimisation de l'occupation et réduction des charges

Chaque logement dispose d'un parking en sous-sol. Les places seront gérées selon un système de foisonnement par l'opérateur Zenpark.

En journée, les stationnements libérés du fait de l'utilisation des véhicules par les résidents pourront être loués ponctuellement, notamment aux utilisateurs de l'espace d'activité situé au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Les revenus ainsi générés seront reversés au syndicat des copropriétaires en vue de réduire les charges communes.

Les résidents sont tout de même assurés de la disponibilité d'une place dans le sous-sol quand ils en ont besoin, 24h/24, 7 jours sur 7.

Une façon de réduire l'empreinte environnementale d'un parking en sous-sol avec l'optimisation de son occupation, et de profiter au budget des habitant.e.s avec la réduction des charges de copropriété.

# LA VILLE PARTICIPATIVE

## Construire des liens pour améliorer la gestion collective des bâtiments

Le programme JADEO accueille l'ensemble des destinations : locatif social / accession sociale / accession libre.

Pour avoir d'ores et déjà monté des programmes avec une mixité au pallier, nous avons pu constater, en accompagnant la vie de l'immeuble, que la gestion de cette mixité n'allait pas de soi. En effet, en cas de problème, nous constatons que peuvent apparaître des réflexes d'accusation des locataires sociaux.

### Espace de projet partagé

Pour limiter les regards ségrégués entre statuts d'occupation, ICEO a souhaité mettre en place un espace de projet partagé autour du mobilier. Nous allons travailler autour de la conception de mobilier extérieur avec les foyers afin de leur permettre de se rencontrer, d'échanger et de discuter autour de la conception et de l'utilisation de leur futur mobilier extérieur.



### Collaboration avec le secteur associatif : Gueule de Bois

Ainsi, les habitant.e.s propriétaires et locataires définiront avec l'accompagnement de l'association Gueule de Bois, des meubles simples à réaliser et sur mesure pour leur espace extérieur.

Cette association leur proposera des ateliers partagés dédiés au travail du bois et les accompagnera ensuite pour la construction de ce mobilier par l'animation d'ateliers de fabrication.



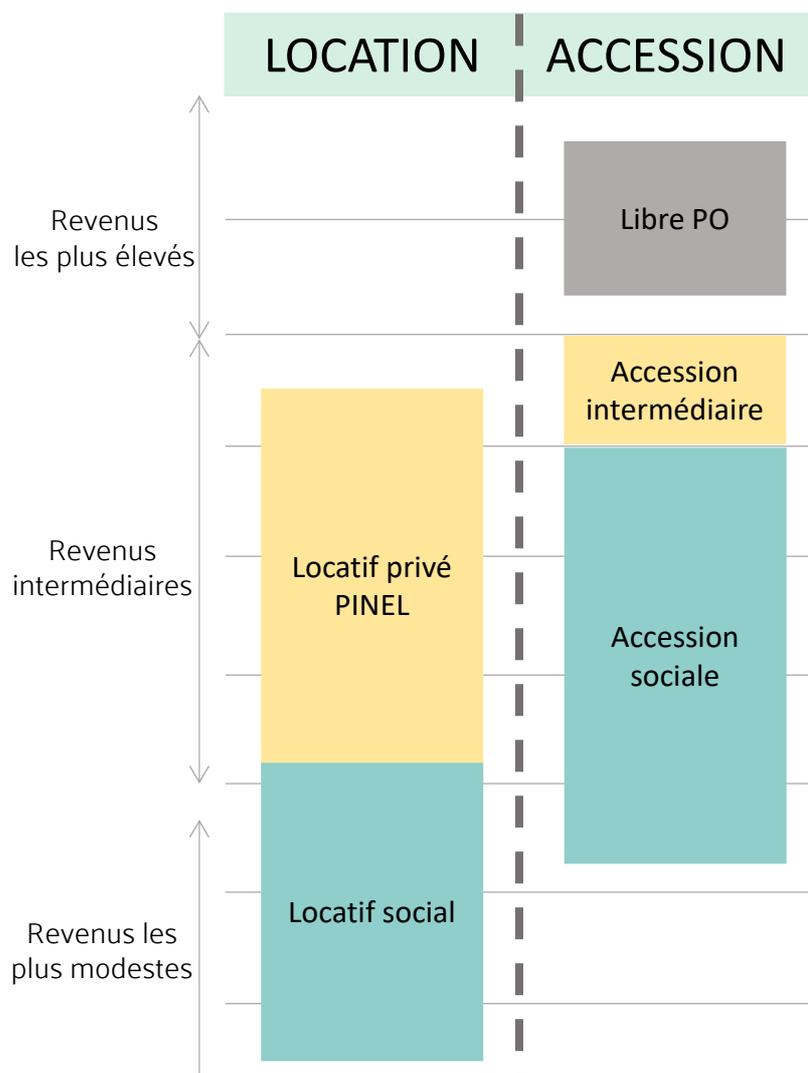
### Favoriser l'interconnaissance

Ces temps ouverts à tou.te.s seront accompagnés de moments conviviaux favorisant l'interconnaissance. En effet, et c'est peut-être là l'essentiel, cette démarche est l'occasion de rencontrer ses voisin.e.s dans un contexte d'entraide chaleureux et de construire les premiers liens pour améliorer la gestion collective du bâtiment.

# LA VILLE INCLUSIVE

## Une très forte accessibilité pour les ménages aux revenus modestes et intermédiaires

La répartition des 81 logements de JADEO répond aux besoins de toutes les catégories de foyers : 30 locatifs sociaux, 23 accession sociale en PSLA, 3 accession abordable intermédiaires (PO sous plafond PLS) et 25 accession libre (PO et investisseurs).



Ce schéma présente la répartition des logements JADEO selon les revenus des futur.e.s habitant.e.s et illustre la réponse que nous apportons aux besoins de logements de toutes les catégories de revenus, tant en location qu'en accession.

Commercialisés en interne en 5 mois à un prix de 2 600 € TTC le m<sup>2</sup>, les logements en accession sociale ont répondu à une forte demande des primo-accédants. La majorité des acquéreurs ont entre 22 et 35 ans et habitent déjà aux alentours de JADEO (Carquefou, Nantes 44300, La Chapelle sur Erdre...).

## Des logements adaptés aux évolutions des situations familiales

Certains logements T2 offrent un espace pouvant être cloisonné pour permettre la création d'un espace complémentaire adapté au télétravail, à l'arrivée d'un bébé ou l'accueil d'un enfant en garde alternée. Une conception adaptée à de jeunes parents ou des familles mono-parentales avec des revenus contraints, qui se projettent plus longtemps dans le logement en limitant leur charge financière.

