

21 avril 2021

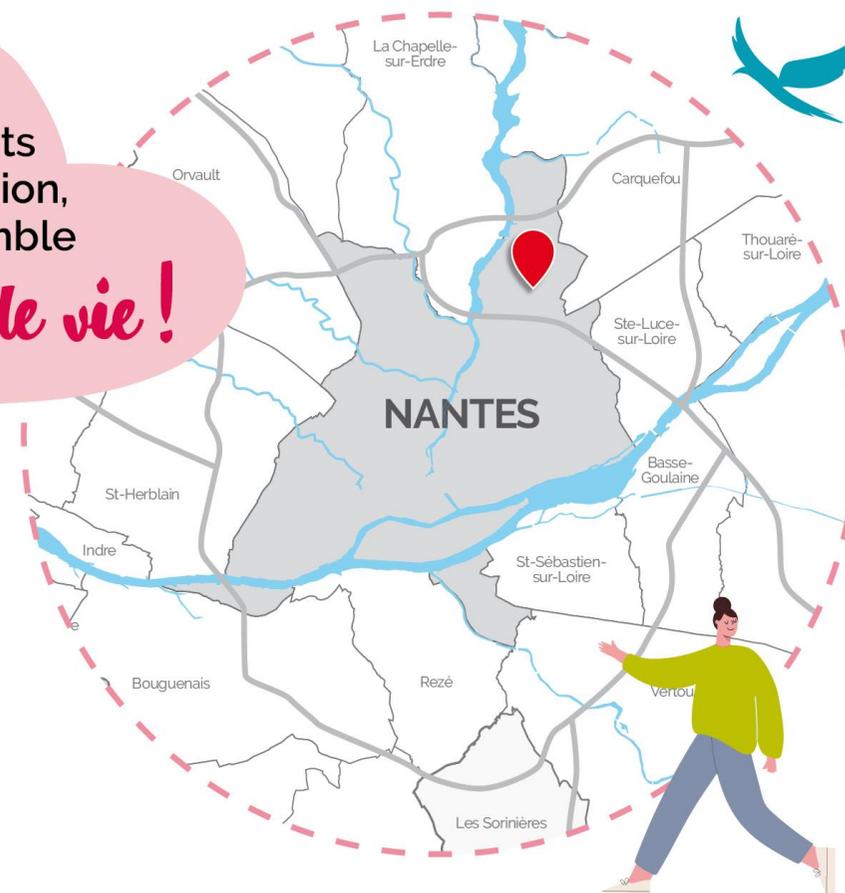
# UN PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF À NANTES - Quartier Champ de Manœuvre

Accompagné par l'opérateur Aiguillon construction et l'Association l'Echo-Habitants

**REJOIGNEZ**

le groupe d'habitants  
en cours de constitution,  
pour concevoir ensemble

*votre futur lieu de vie !*





## Quelques informations pratiques...



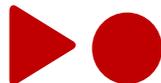
Merci de **COUPER VOTRE MICRO**



Levez la main sur **TEAMS** si vous souhaitez prendre la parole  
*(fonction du nombre de participants)*



Si vous souhaitez **POSER UNE QUESTION**, utilisez le fil de discussion  
à droite de votre écran



**La réunion est enregistrée**, veuillez à **COUPER VOTRE CAMERA**  
si vous ne souhaitez pas être filmés

## Les acteurs du projet



Entreprise Sociale pour l'Habitat – société qui va construire le programme et gérer les logements sociaux



Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) pour l'accompagnement de la démarche participative du projet



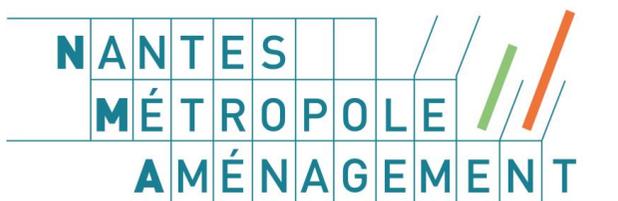
Coopérative HLM d'Aiguillon qui va vendre les logements en accession à la propriété

---

## Un projet soutenu par Nantes Métropole



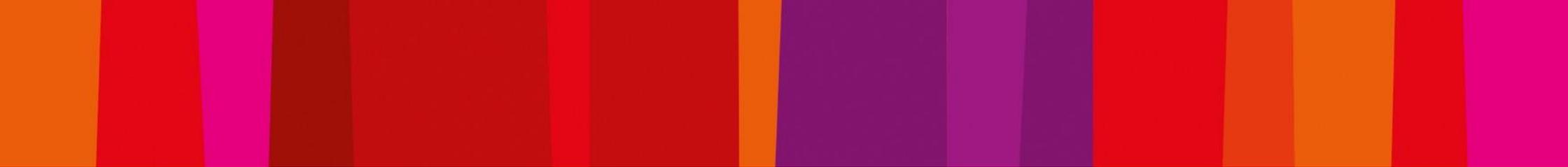
Encouragé par Nantes Métropole, l'habitat participatif se développe sur l'agglomération nantaise.



À Erdre Porterie, Bottière Chênaie et Madeleine Champ de Mars à Nantes, comme au Vallon des Garettes à Orvault, plusieurs programmes d'habitat participatif ont déjà vu le jour dans les projets urbains portés par Nantes Métropole Aménagement.

## Intervention d'élus

- ✓ **Pascal PRAS**, vice-président de NM en charge de l'habitat, des projets urbains et de l'urbanisme durable
  
  - ✓ **Michel COCOTIER**, conseiller municipal de Nantes et élu de quartier Nantes Erdre
-



*« Pour vous, qu'est-ce-que l'habitat participatif ? »*

*Réponses attendues dans le fil de discussion*

*> Synthèse des réponses au cours de la réunion*

---

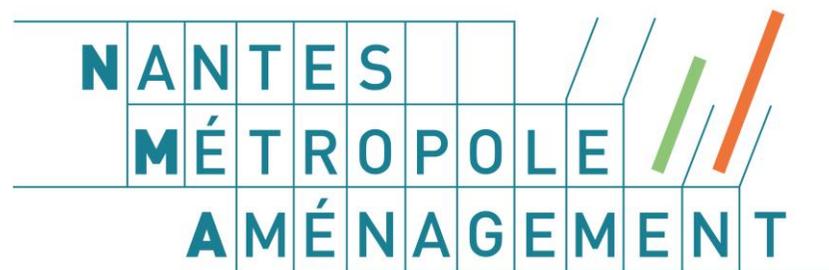
## L'exemple du projet montpellierain « Mascobado »



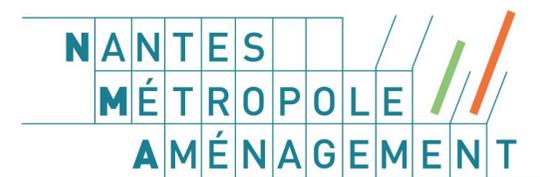
## L'exemple du projet montpellierain « Mascobado »



*1/ Le cadre de la ZAC Champ de Manœuvre  
présenté par Nantes Métropole Aménagement*



# Présentation de Nantes Métropole Aménagement



- > Un **aménageur** au service des communes de Nantes Métropole
- > **Accompagne les collectivités dans l'aménagement** de nouveau quartier ou le renouvellement de quartier plus ancien
- > Assure la gestion et l'animation d'un patrimoine immobilier économique : pépinières d'entreprises, commerces de proximité dans les quartiers...

→ L'aménagement de la ZAC du Champ de Manœuvre a été confiée à NMA en 2015

## Principales missions de Nantes Métropole Aménagement :

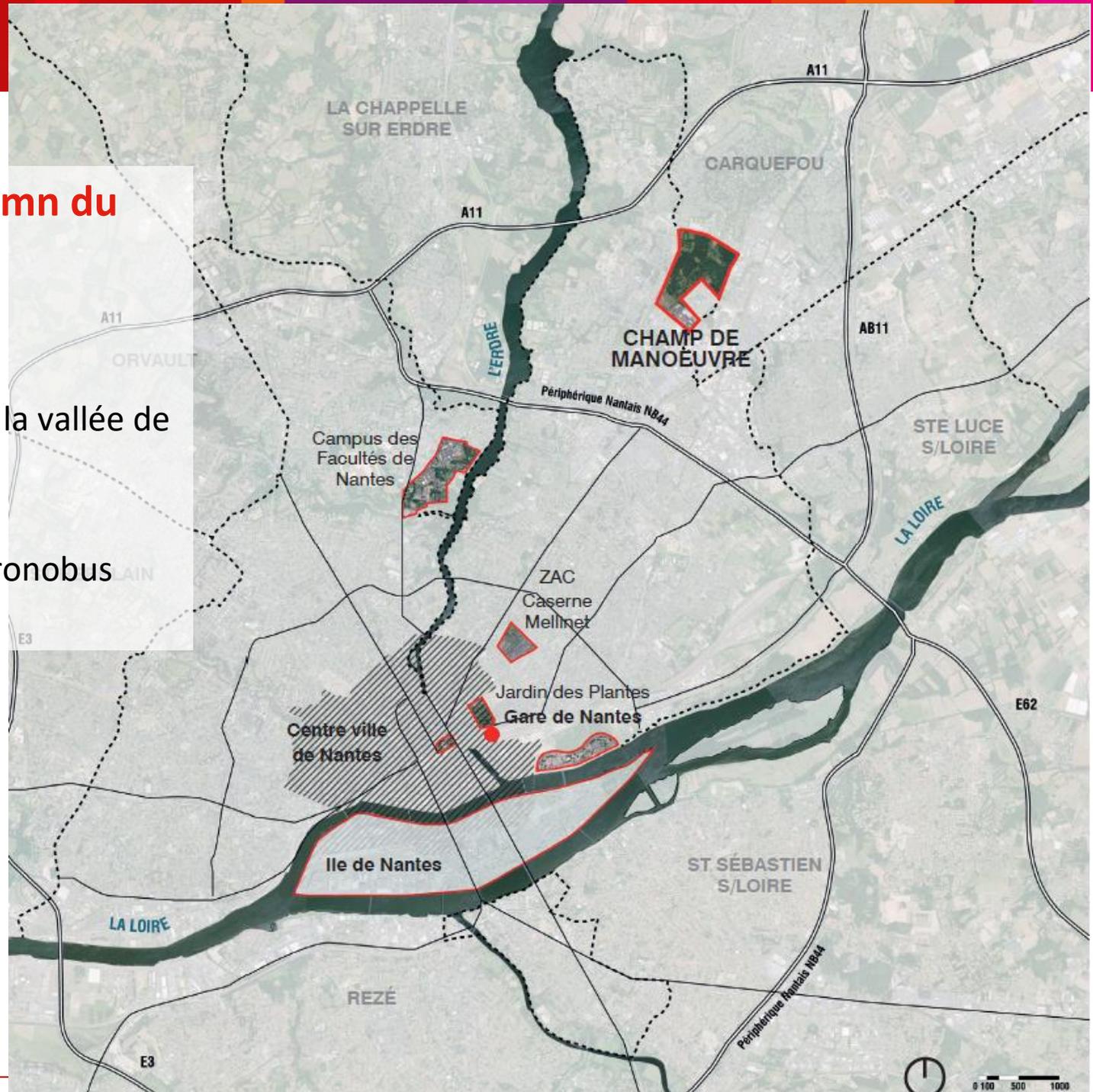
- Engagement des études urbaines
  - Suivi des travaux d'espace public
  - Choix des opérateurs immobiliers, suivi des études de PC, cessions des terrains aux promoteurs et bailleurs sociaux
  - Accompagnement de la collectivité à la concertation et à la communication
-



**NANTES  
CHAMP DE  
MANŒUVRE**  
Habiter un quartier nature

## Un nouveau quartier à 30 mn du centre ville de Nantes

- A proximité du site classé de la vallée de l'Erdre
- Desservi par la ligne 6 du Chronobus



## Une opération dans la continuité du bourg de St Joseph de Porterie

- Un quartier bien équipé : commerces, services, un marché le samedi, crèches, écoles, un collège, un gymnase
- Plusieurs squares, une maison des associations...
- ERDRE RIVE GAUCHE, un centre commercial de proximité qui sera livré à l'automne 2021



## Le Champ de Manœuvre : un futur quartier résidentiel

- Environ 2 000 logements à venir
- 25% de logements sociaux, 30% de logements en accession abordable et 45% de libre occupant et investisseur
- Des commerces et des services de proximité
- Un groupe scolaire associé à un centre de loisirs, un multi-accueil (crèche)
- 23 ha d'espaces naturels à restaurer et à aménager : réserve de biodiversité ou lieu d'animation à co-construire avec les habitants



*Le parvis de la future école*



*Le cour depuis la rue Carquefou*

## Un parti d'aménagement Ville Nature

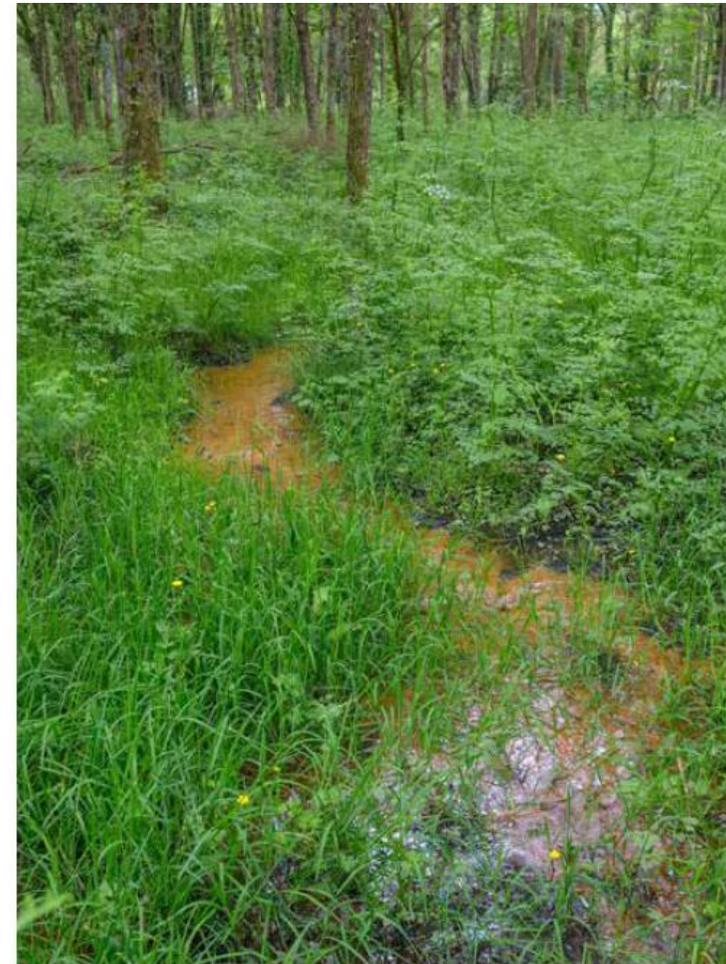
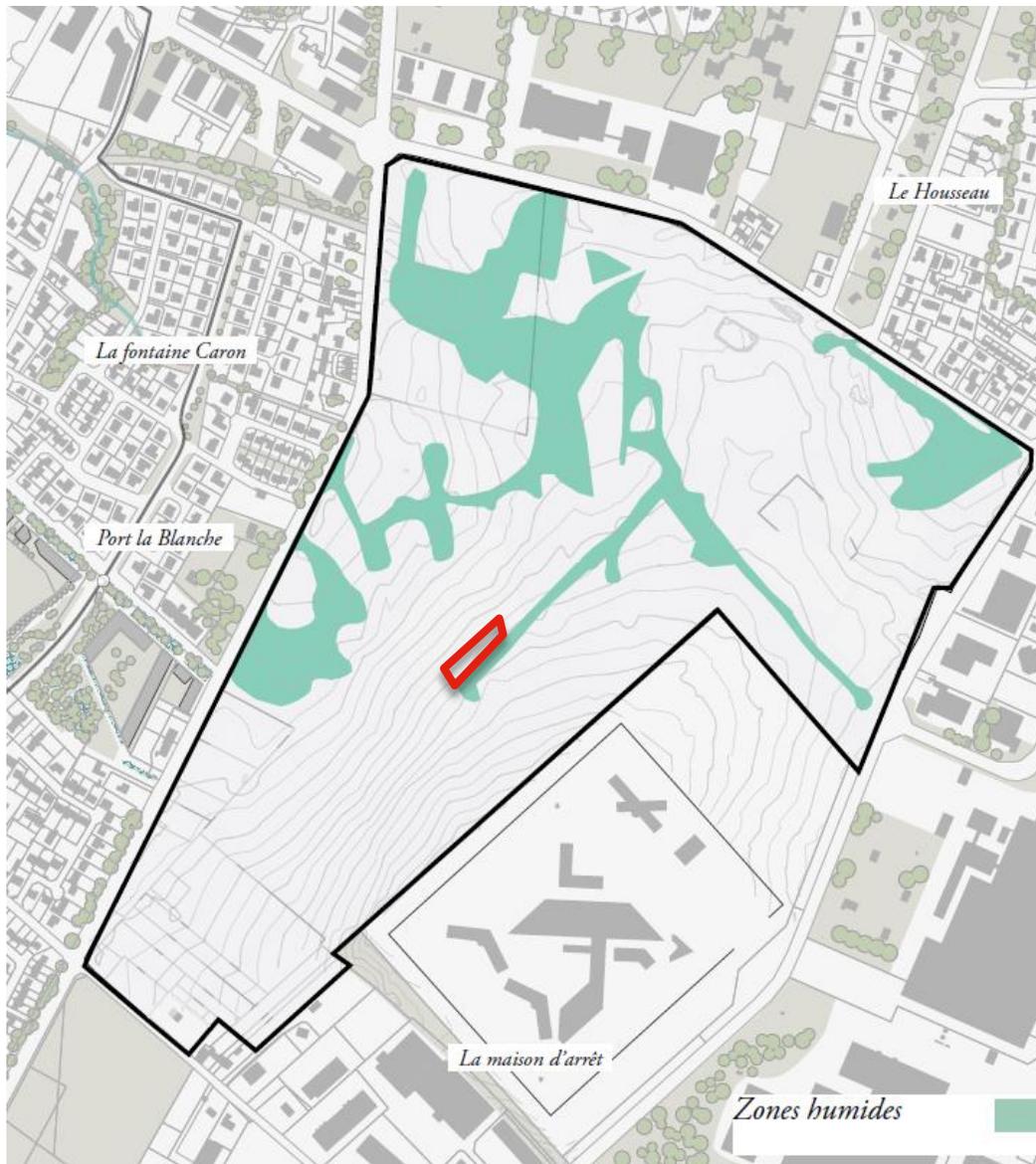
- Dessiner le quartier à partir des espaces naturels
- S'inscrire dans le réseau viaire du quartier et prolonger les liaisons douces
- Proposer des lieux de vie à l'échelle du grand quartier
- Construire en lien avec l'existant et s'ouvrir sur le quartier



georges

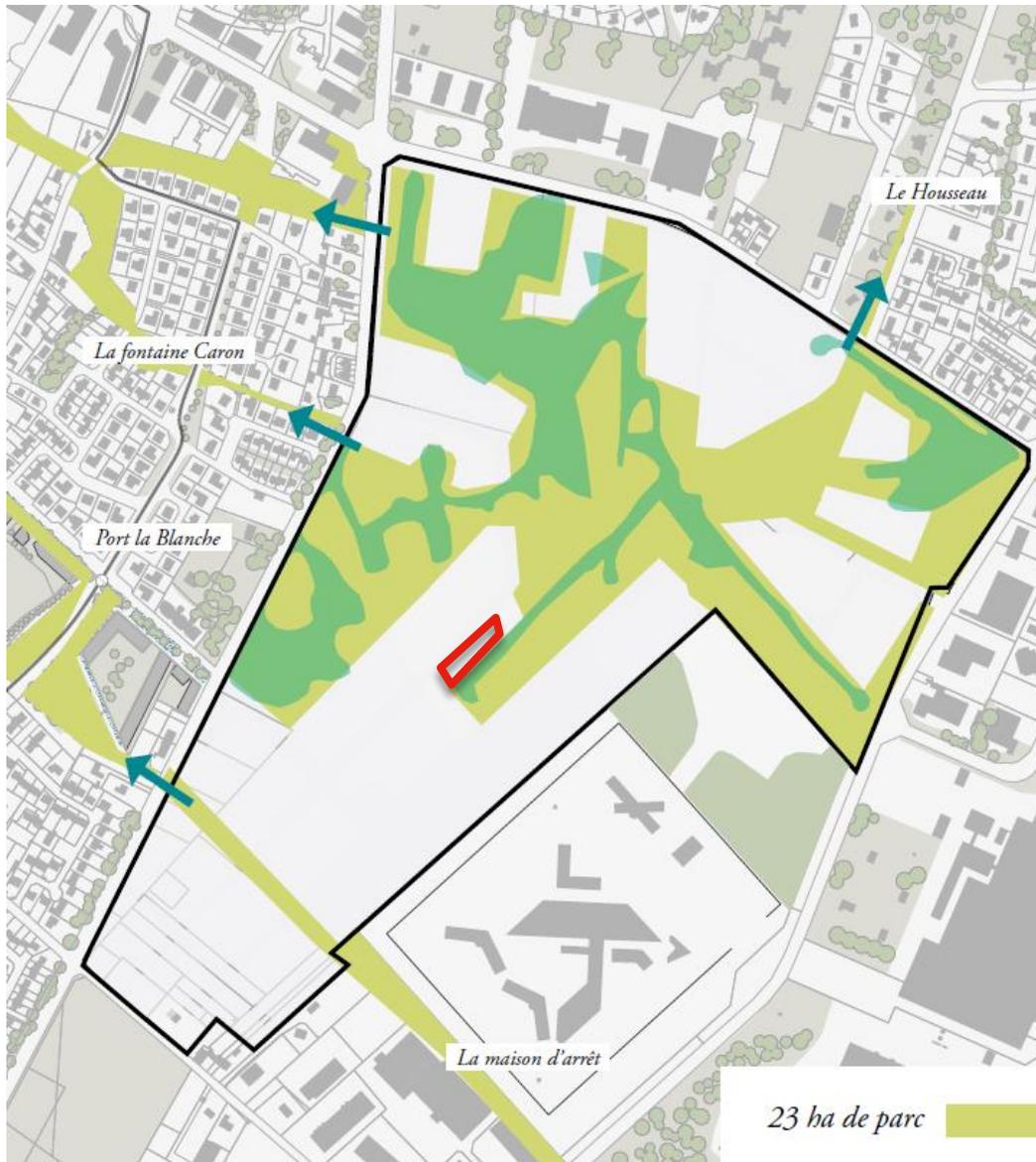


## *1# Dessiner le quartier à partir des espaces naturels*



*Dessiner le quartier  
autour des 9 ha de zones humides  
préservées*

## 1# Dessiner le quartier à partir des espaces naturels



*Une mosaïque d'habitats naturels,  
Des surfaces boisées et un écosystème  
maintenue formant  
un seul et même parc*

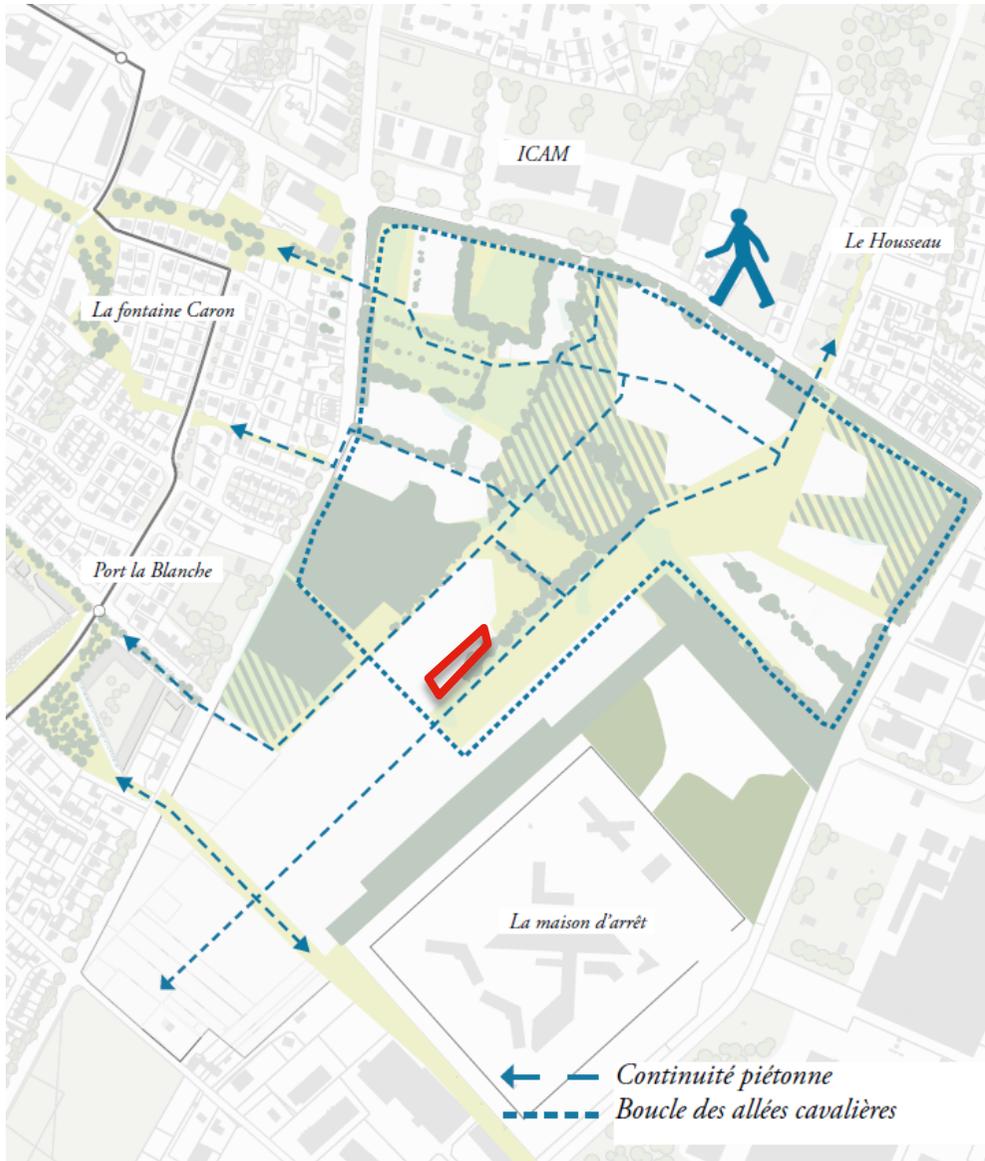
# 1# Dessiner le quartier à partir des espaces naturels



*Une gestion pastorale :  
rendre lisible les anciens bocages et  
allées cavalières*

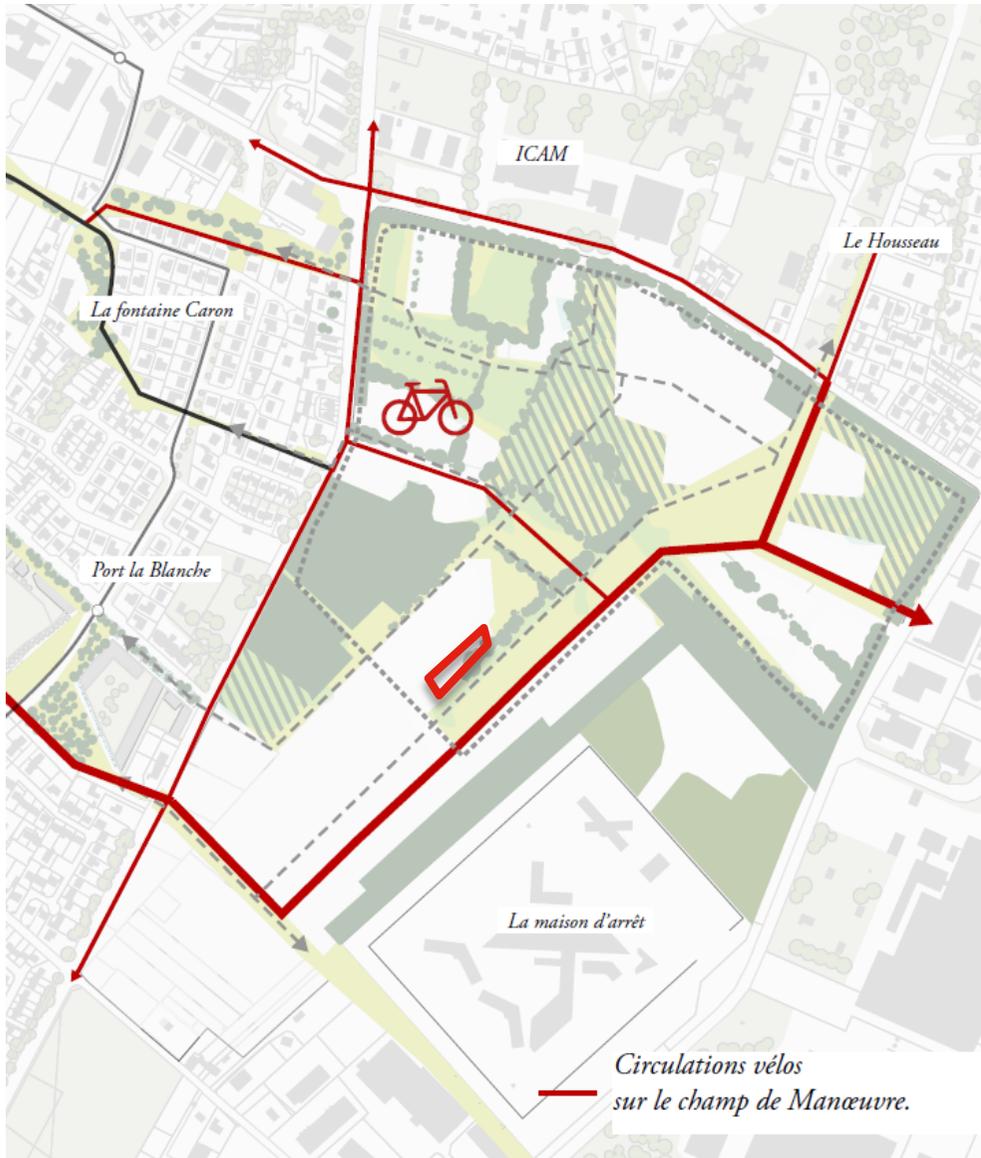


## 2# S'inscrire dans le réseau viaire du quartier et prolonger les liaisons douces



*Des chemins piétons s'appuyant sur  
les anciens chemins agricoles*

## 2# S'inscrire dans le réseau viaire du quartier et prolonger les liaisons douces



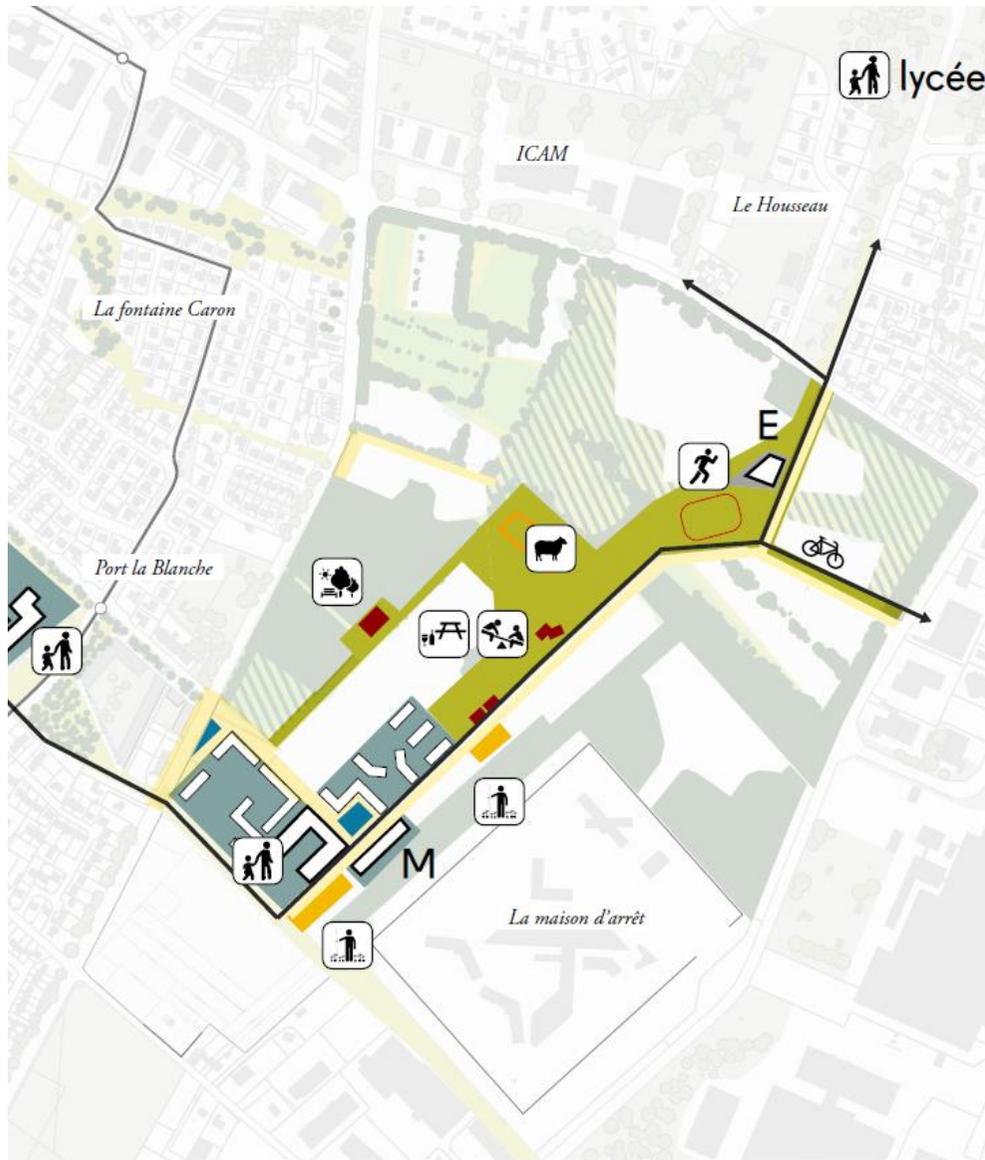
*Un parc support de continuités douces à grande échelle*

## 2# S'inscrire dans le réseau viaire du quartier et prolonger les liaisons douces



Réseau viaire :  
hiérarchiser les déplacements

### 3# Proposer des lieux de vie à l'échelle du grand quartier



#### Espace public

-  *Espace d'observation*
-  *Espace collectif de pleine air.*
-  *Aire de jeux*
-  *Aménagement sportif*
-  *Jardins partagés*

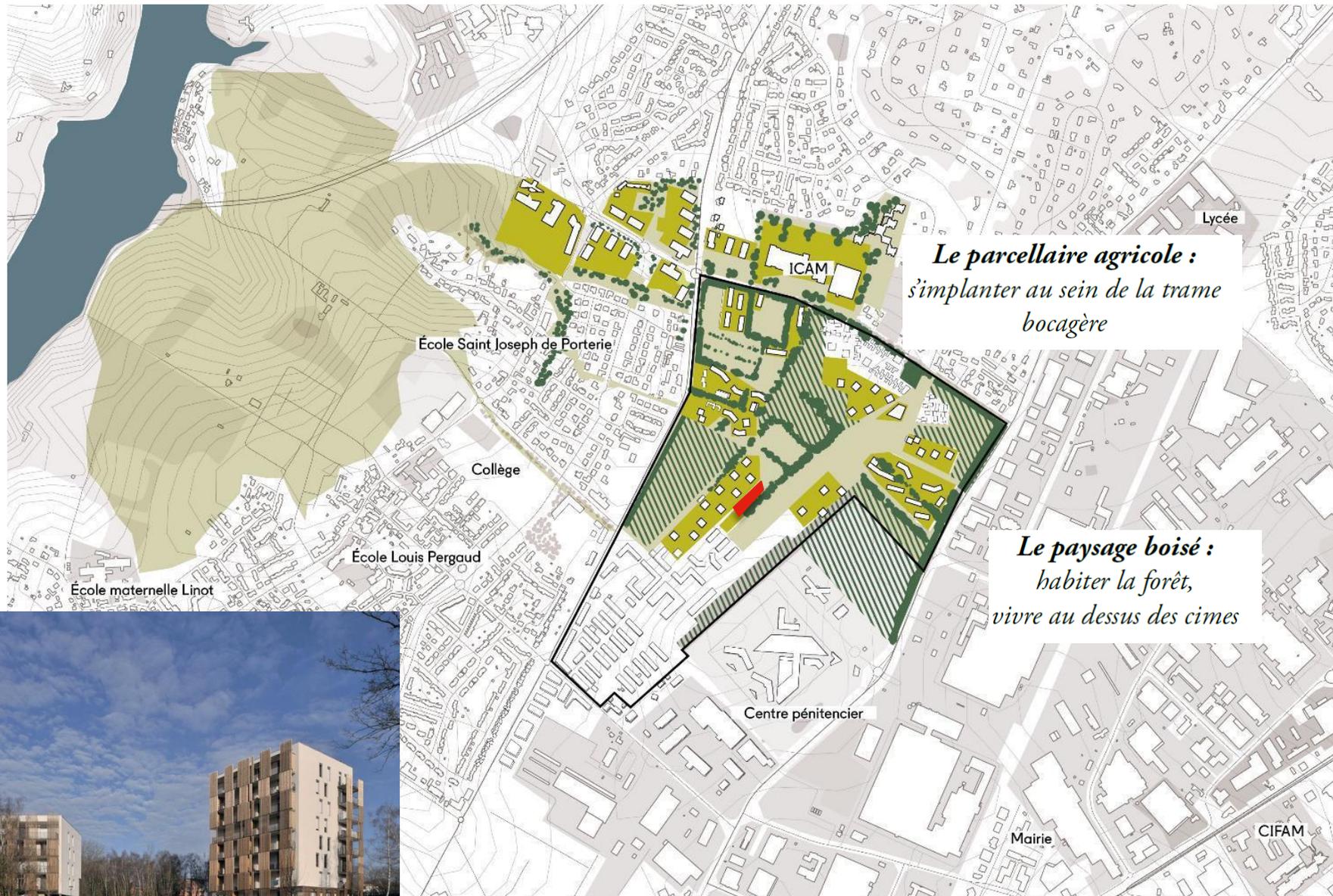
#### Equipements

-  *Établissement scolaire*
- M** *Lieu collectif*
- E** *Équipements collectifs.*

## 4# Construire en lien avec l'existant et s'ouvrir sur le quartier

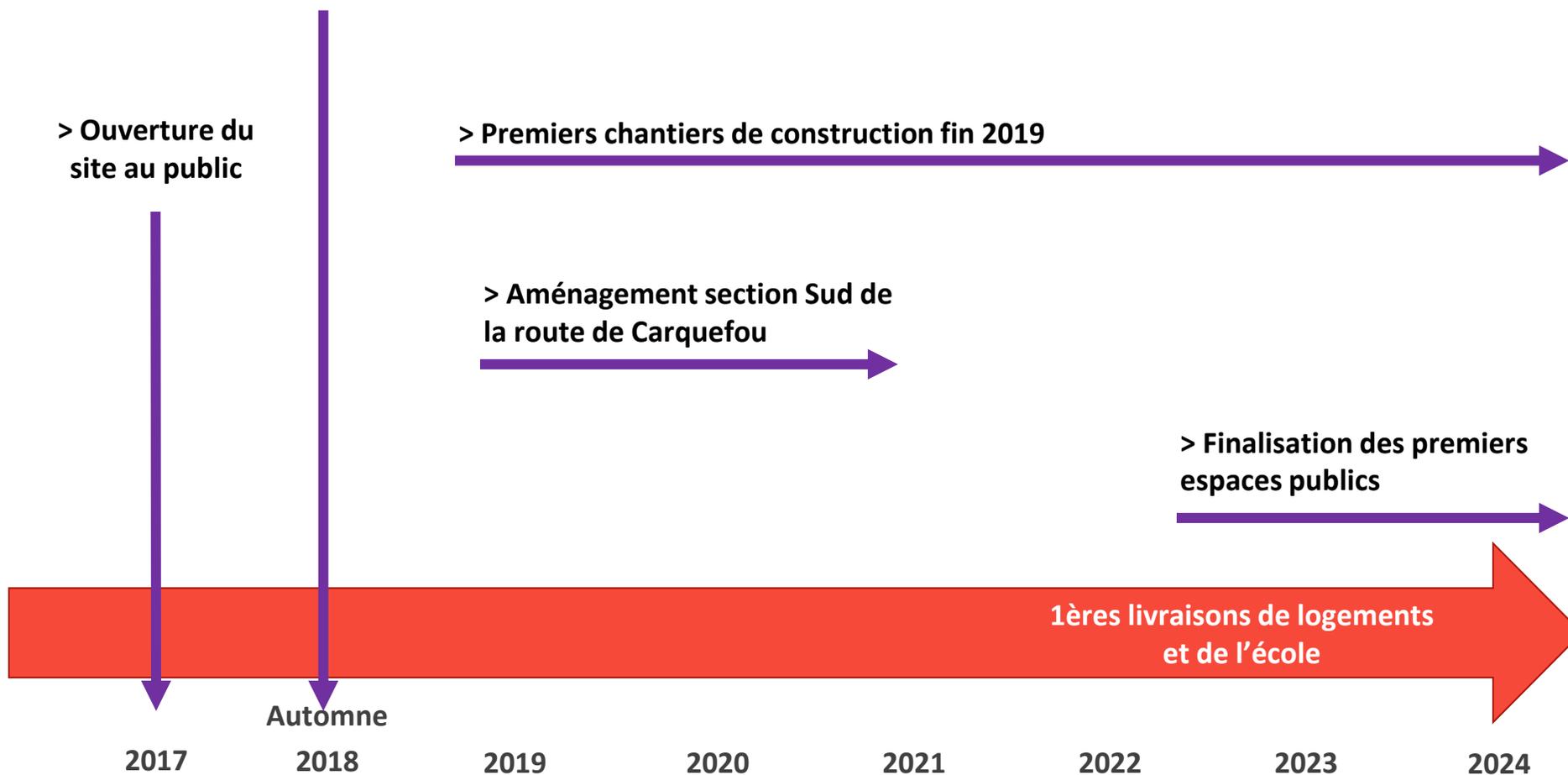


## 4# Construire en lien avec l'existant et s'ouvrir sur le quartier



## Calendrier prévisionnel aménagement de la ZAC

✓ Les travaux d'aménagement d'espace public ont démarré



## Chemins bocagers ouverts au publics depuis 2017





## *2/ Le cadre du projet d'habitat participatif sur le lot BS7 par Aiguillon*



# Présentation de la maîtrise d'ouvrage : Aiguillon Construction



## **AIGUILLON CONSTRUCTION:**

est une entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH).  
Constructeur et gestionnaire de logement sociaux,  
Aiguillon dispose d'un patrimoine de **1400 logements**  
sur Nantes Métropole.

## **AIGUILLON RESIDENCES:**

Est une coopérative dont la vocation est de construire des  
logements en accession sociale, sous la marque **Imoja**. La  
coopérative a permis à plus de **550 ménages** d'accéder à la  
propriété depuis 2010.

---

# Vos interlocutrices tout au long du projet



**Emilie SOL**

Directrice du développement, définit l'ambition du projet en lien avec la collectivité et les partenaires



**Isabelle GENEVAIS**

Conseillère commerciale, accompagne les candidats dans la définition de leur besoin et vérifie les conditions d'éligibilité



**Aurélie RUIZ**

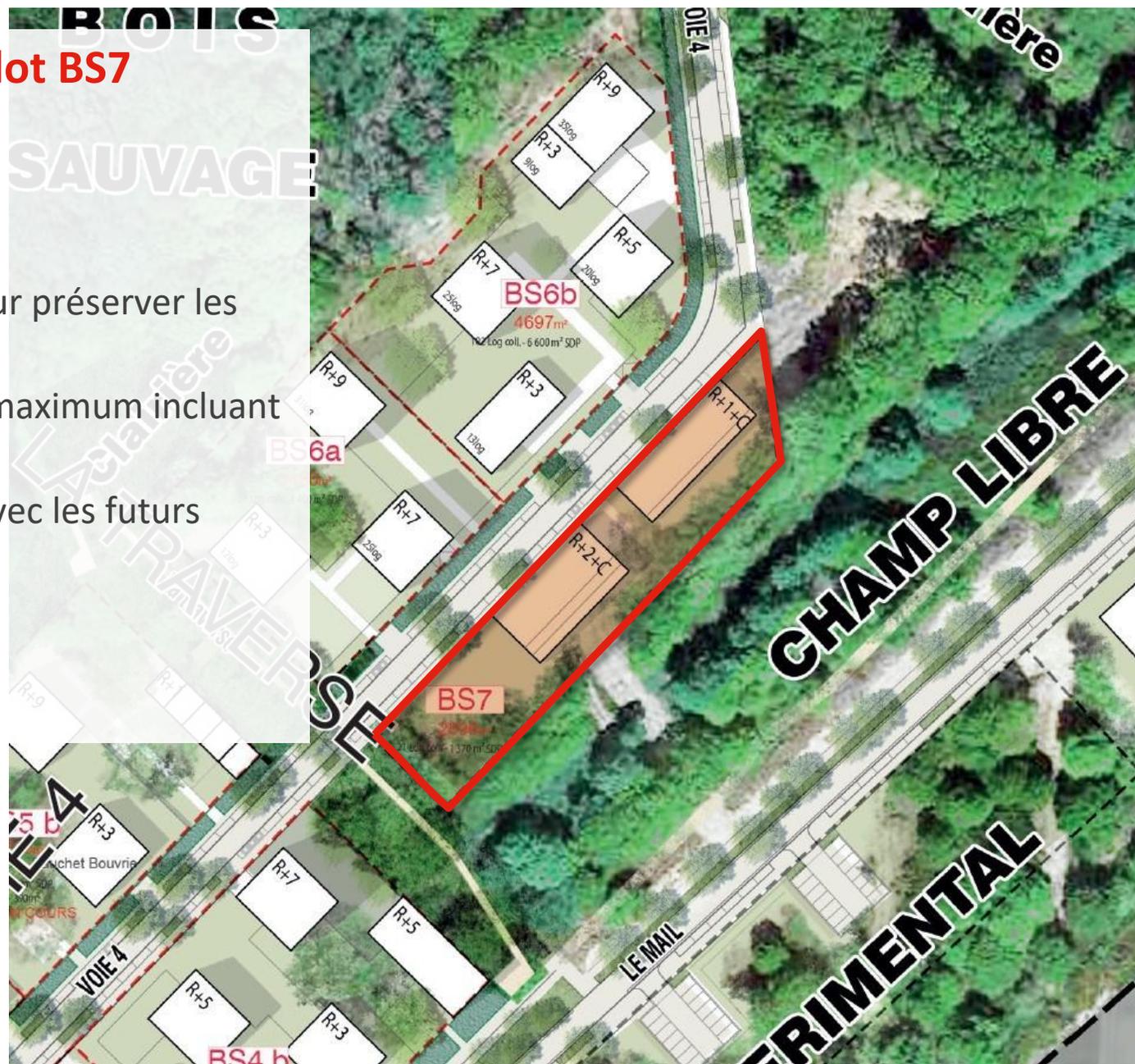
Responsable de programme, accompagne le projet dans sa phase de montage, opérationnelle, et suivi de chantier jusqu'à la livraison

## L'environnement actuel du lot BS7



## Les prescriptions urbaines du lot BS7

- Haie bocagère à maintenir
- Un alignement du bâti sur rue pour préserver les arbres
- Un petit collectif de deux étages maximum incluant le stationnement
- Des espaces communs à définir avec les futurs habitants



## Le programme prévisionnel

- Une vingtaine de logements environ répartis en :
  - ✓ **1/3 de logements locatifs sociaux**
  - ✓ **1/3 de logements en accession abordable (PSLA)**
  - ✓ **1/3 de logements en accession sociale coopérative**
- Une place de stationnement par logement
- Des espaces communs intérieurs et extérieurs à imaginer entre futurs voisins
- Une architecture de qualité et des principes constructifs vertueux (intégration de matériaux biosourcés dans la construction)



## Les logements en accession : prix indicatifs et conditions d'éligibilité

- **Accession abordable en PSLA**

Environ **2570 €TTC/m<sup>2</sup> SHAB** (+5% pour les espaces communs)

Conditions d'éligibilité : ménages sous plafond de ressources PSLA

- **Accession coopérative en VEFA**

Environ **3400 €TTC/m<sup>2</sup> SHAB** (+5% pour les espaces communs)

Conditions d'éligibilité : ménages sous plafond de ressources accession coopérative

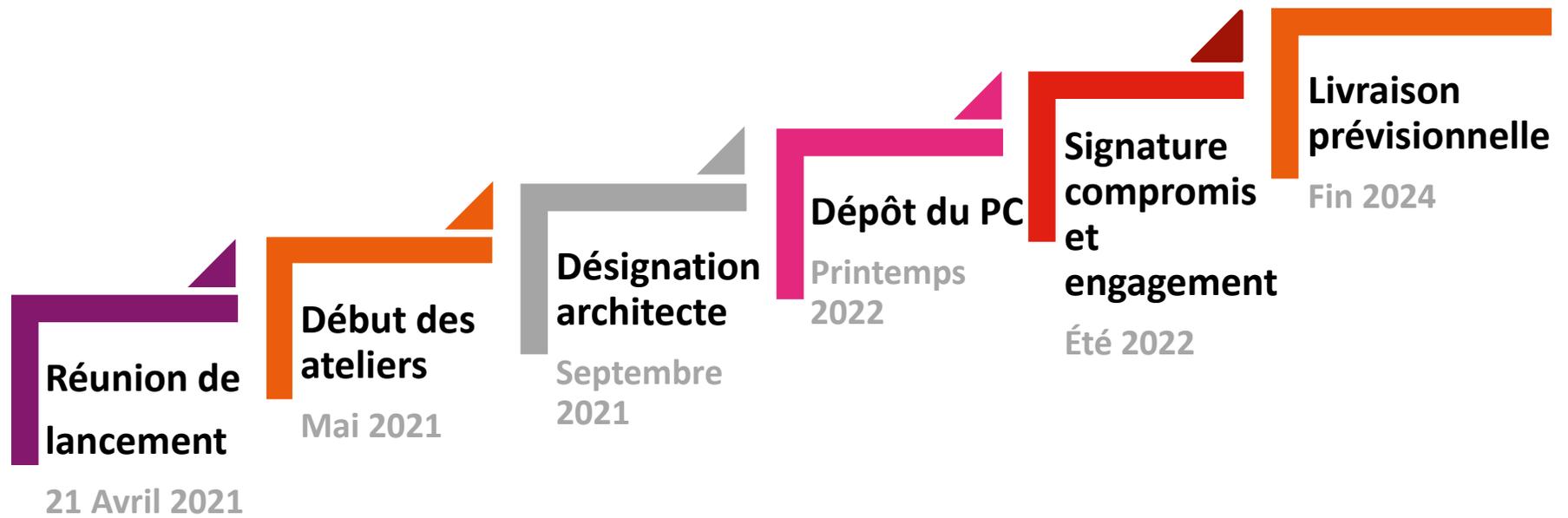


## Les logements locatifs sociaux

- **Géré par le bailleur Aiguillon Construction**
- **Priorité aux locataires d'Aiguillon jusqu'à la fin de l'année 2021...**  
... dans le cadre de mutations au sein du parc Aiguillon
- **Début 2022, intégration d'autres candidats volontaires selon les places disponibles**
- **Conditions d'éligibilité / de sélection**
  - Être inscrit sur les listes de demandeurs de logements sociaux
  - Répondre aux critères de ressources
  - Motivation et engagement à participer aux ateliers et à contribuer à la réflexion collective



# Les grandes étapes du projet



*Des questions ?...*

### *3/ Présentation de la démarche participative par l'Echo-Habitants*



## Qui sommes-nous ?



L'Echo-habitants est une association nantaise engagée depuis 2006 dans le développement de l'habitat participatif, au service de tous et pour tous.

Nous sommes initiateur et animateur du réseau de l'habitat participatif au niveau local, régional et national.



**Florence ROUSSELOT**



**Emeline POTHIER**

## Qu'est ça signifie pour vous ?

Vous êtes adhérent du mouvement citoyen de l'habitat participatif dès votre intégration au projet.

L'accompagnement de la démarche participative se fait en binôme et suit le groupe projet jusqu'à la fin.

# Qu'est-ce-que l'habitat participatif ?

Art. L-200-1 du CCH :

- « L'habitat participatif est une **démarche citoyenne** qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la **définition** et à la **conception** de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de **construire** ou d'**acquérir** un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la **gestion** ultérieure des immeubles construits ou acquis. »

Le projet immobilier



Le projet collectif

## Quel est notre rôle ?

**Accompagner la Maîtrise d'Ouvrage (AMO) :**  
cadrage et définition des règles du jeu,  
spécificités de la méthodologie...

**Accompagner la Maîtrise d'Usage (AMU) :**  
fonctionnement et organisation du groupe,  
appuis techniques et méthodologiques...

**Animateur et médiateur** entre professionnels  
et profanes





# Quels sont nos objectifs ?

## Objectifs

Structurer le noyau de groupe et définir le projet, les critères du choix de l'architecte

Co-concevoir le projet immobilier avec l'équipe de maîtrise d'oeuvre

Appréhender la gestion du vivre-ensemble, du lieu de vie et des communs

Phase 1  
STRUCTURATION  
DU COLLECTIF &  
PROGRAMMATION

De Mai à Sept. 2021  
*8 ateliers*

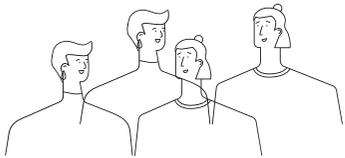
Phase 2  
CO-CONCEPTION  
DU LIEU DE VIE

De Oct. à Mai 2022  
*1,5 atelier toutes les 3/4 sem.*

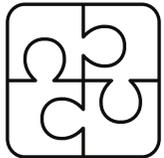
Phase 3  
ORGANISATION &  
GESTION DU LIEU DE VIE

De Sept. à Oct. 2022  
*3 ateliers*

# Quelles sont nos attentes ?



**Participation** aux ateliers



**Implication** dans l'écriture du projet immobilier & dans la coopération avec le collectif



**Être acteur** du projet



# Ce projet vous intéresse, comment pouvez-vous l'intégrer?



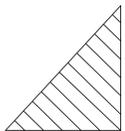
**1ère étape :** Vous vérifiez votre **éligibilité** auprès d'Aiguillon :

- ✓ Échange avec le service commercial / gestion locative
- ✓ **Questionnaire d'éligibilité à compléter**



**2ème étape :** Vous vérifiez si **le projet vous correspond** :

- ✓ Échange avec nous (Emeline ou Florence)
- ✓ **Questionnaire d'appréciation à compléter**
- ✓ Prise de connaissance de la note de cadrage
- ✓ Participation à 2 ateliers



**3ème étape :** Vous **donnez votre accord** pour rejoindre le projet :

- ✓ Note de cadrage signée



**4ème étape :** Vous suivez le **protocole d'inclusion** du groupe :  
(en cours de projet) ✓ Cooptation du groupe

---

# Les 2 premiers ateliers pour découvrir le projet et se préparer à s'engager

## Atelier 1

**visite du site,  
faisabilité du projet,  
grands marqueurs**

## Atelier 2

**intentions partagées,  
besoins individuels &  
collectifs**

L'aventure commence et les ateliers démarrent dès le mois de mai !

**Rencontrons-nous, rencontrez-vous!**

*Des questions ?...*

# Pour vous inscrire, vous informer et suivre le projet :

[www.aiguillon-habitat-participatif.fr/programme-dhabitat-participatif-de-nantes](https://www.aiguillon-habitat-participatif.fr/programme-dhabitat-participatif-de-nantes)

