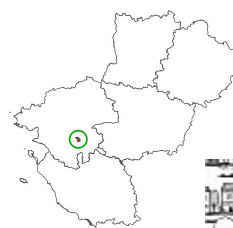


Décryptage du projet

Données 2024



Îlots anciens

REZE

Îlot Séward

Département
44 – Loire-Atlantique

Intercommunalité
Nantes Métropole

Commune
Rezé

Nombre d'habitants
42 998 Habitants
(Insee 2021) Zone B1

Subvention fonds vert
490 000€

Superficie
0,27 ha



© Goodlemaps

Statut du projet :

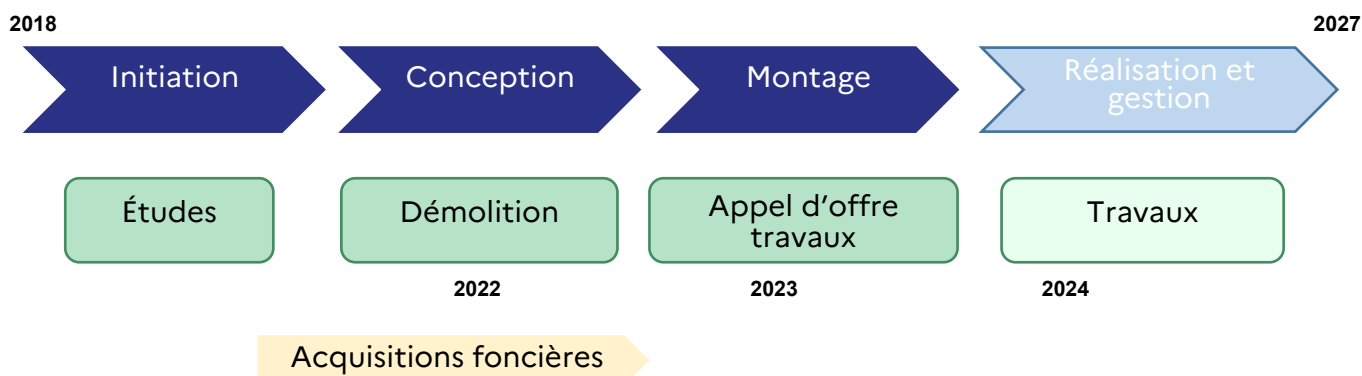
Privé

Maîtrise d'ouvrage :
CISN

Programme général :
Logements

- incluant des services
- incluant des commerces
- incluant d'autres équipements
- présence de pollution

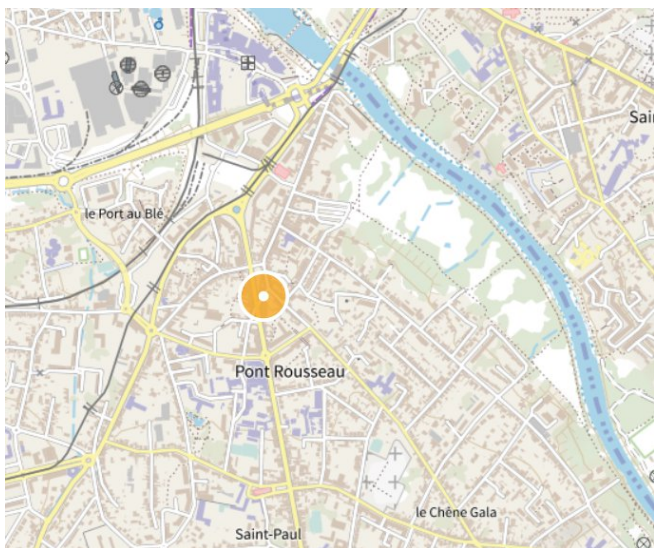
État d'avancement du projet : Travaux en cours



Mode de réalisation du projet : Maîtrise d'ouvrage directe

DESCRIPTION DU PROJET

Localisation de la friche



L'îlot Sémard se situe au coeur de la ville de Rezé, dans le secteur de la rue Jean Jaurès le long de l'axe majeur nord/sud de la ville de Rezé.

Ce secteur supporte certainement l'une des premières urbanisations de la ville de Rezé, par la constitution d'un groupement d'habitations avant de traverser la Sèvre et la Loire pour rejoindre la ville de Nantes.

Cette unité foncière est en zonage UMA définit dans le PLU Métropolitain comme secteur de développement des centralités actuelles ou en devenir.

Origine du projet et de la friche

Le groupe CISON a été désigné lauréat d'un appel à projet lancé par la ville de Rezé afin de construire une opération mixte réhabilitation/construction neuve de logements et locaux d'activités en mettant en oeuvre une démarche participative avec un groupe d'habitants sur l'îlot Sémard.

Cet îlot fait parti d'un ensemble plus vaste de 4 hectares appelé îlot Lamour-les Forges et sur lequel la ville de Rezé porte un projet de revitalisation pour produire 352 logements dont 25 % de logements sociaux et 15% de logements abordables.

Le site est constitué d'habitation le long des voies. A sa création et compte tenu de sa grande dimension, la circulation interne était rendue possible grâce aux venelles irriguant toutes les parcelles intérieures. Ces venelles sont cernées de murs en pierre toujours en place aujourd'hui.

Le parti pris général de l'opération est la préservation du bâti sur rue afin de maintenir la qualité patrimoniale de l'ensemble et de préserver aussi la lecture des jardins et venelles à l'arrière de la parcelle.

Le projet et le programme

Deux bâtiments sur front de rue sont réhabilités afin d'accueillir :

- 2 locaux commerciaux en rez-de-chaussée et une salle commune réservée aux habitants de l'opération dans l'ancien «café vendéen » ;
- à l'étage, 5 logements sont réhabilités.

A l'arrière de ce front bâti, différentes constructions neuves sont bâties pour

accueillir 18 logements en immeuble collectif ou maisons individuelles.

Afin de réaliser ce programme, il a été nécessaire de procéder à certaines démolitions. Sur rue, seuls les bâtis situés aux deux extrémités de la parcelle sont démolis à cause de leur vétusté. A l'intérieur de la parcelle la totalité des bâtis sont démolis, la plupart étant construit après 1950.

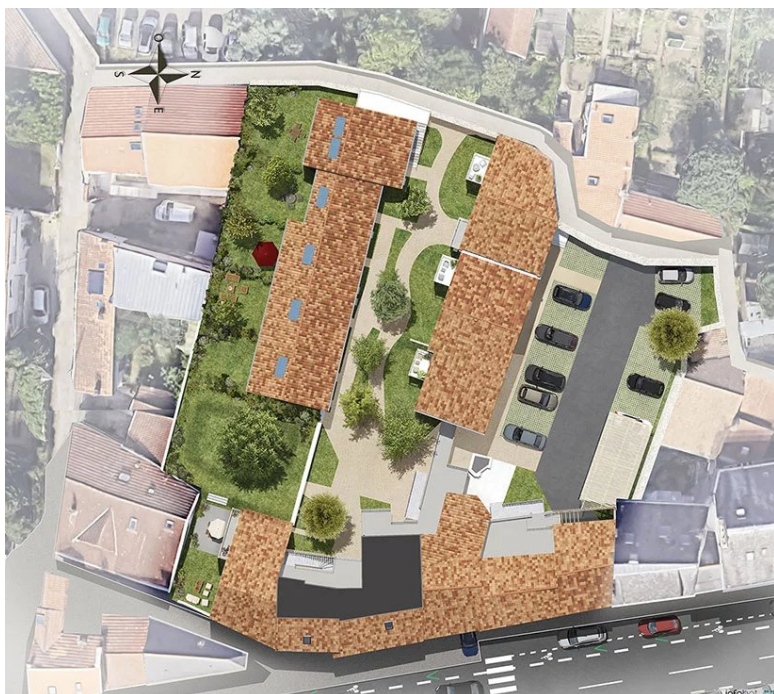
Les espaces de cours et de jardin sont en revanche préservés et délimitent volontairement l'implantation des futurs bâtiments d'habitations.

Dans ce projet participatif, la commercialisation des lots libres suit la logique suivante. 7 lots sont réservés à 3250€ TTC/m² shab pour le groupe participatif à l'origine du projet. 9 lots libres sont commercialisés à 5 200€ TTC/m² shab et 2 lots libre à 3250€ /m² en accession libre maîtrisé.

Enfin, le programme est composé de deux commerces qui seront commercialisés à 2 200€ TTC/m² SU.

Une clause anti spéculative est insérée dans les contrats de vente afin de maintenir l'affectation des biens à usage de résidence principale et prévenir toute revente spéculative des biens acquis avec le bénéfice d'une minoration foncière. Cette clause ne vaut que pour les lots en accession sociale à la propriété et pour les lots libres maîtrisés.

PLANS ET COUPES



Plan masse du projet : Cartouche Architecture

Vue depuis la rue : Cartouche Architecture



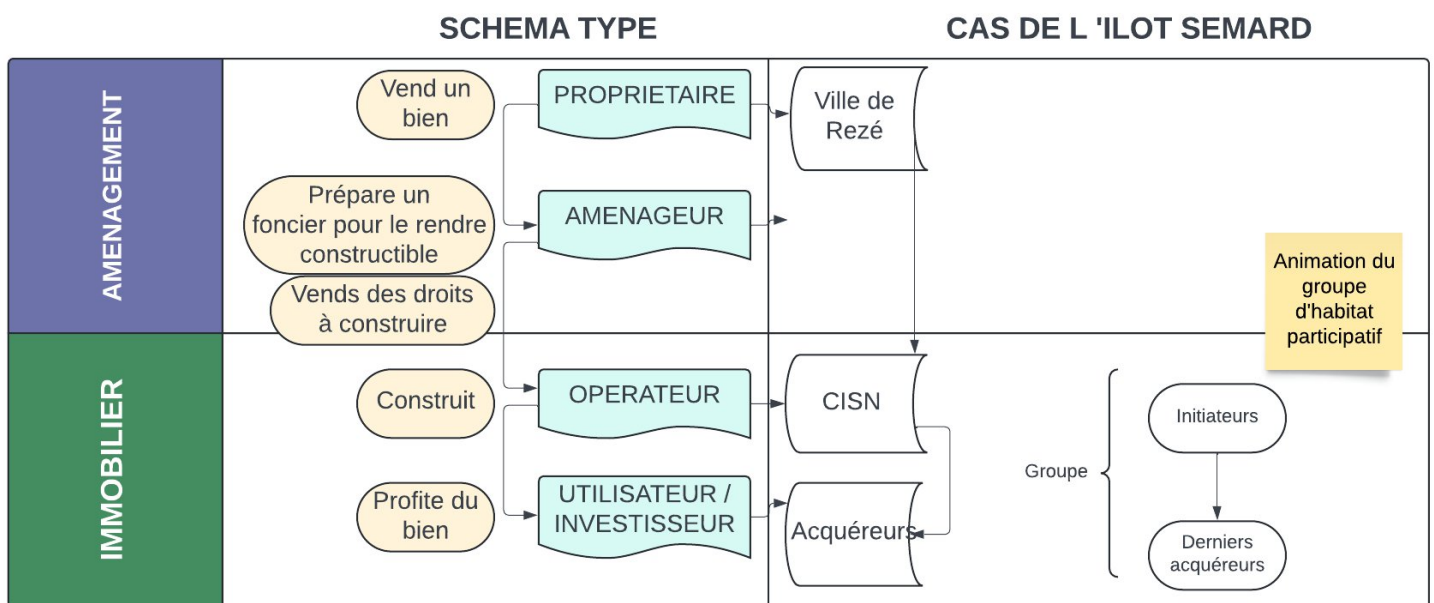
ACTEURS ET CALENDRIER

Acteurs

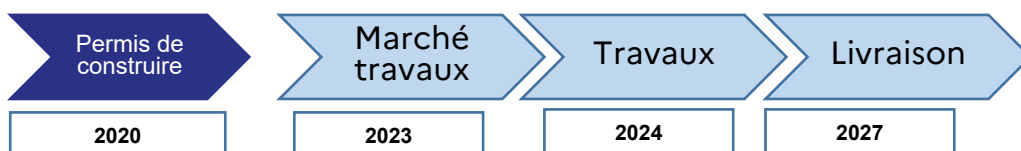
La spécificité de ce projet porte sur son caractère participatif. Pour le CISN, il s'agit de la première expérience de ce type. Un accompagnement spécifique du groupe a été mis en place :

- Une animation et la formation du groupe d'habitants
- La définition du projet,
- La sécurisation des accédants.

Le groupe d'habitants achète en VEFA classique. Les signatures notaires sont prévues pour la fin d'année 2024. Une copropriété est mise en place à l'issue de la livraison mais les habitants ont entrepris la constitution d'une association loi 1901 pour la gestion de leur future « vie ensemble » et de la dimension participative .



Calendrier à venir



ENSEIGNEMENTS

Leviers de réussite

1. Un groupe d'habitants à l'origine du projet participatif motivé. Certaines personnes sont impliquées dans le projet depuis 4 ans. Les membres du groupe savent qu'ils ont obtenu un prix avantageux. Il n'y a pas d'autres projets d'habitat participatif à ce prix-là dans le centre de Rezé.
2. La commercialisation est en cours et le processus d'attribution répond aux

Points de vigilance

4. La réhabilitation coûte plus cher que le neuf. Il existe moins d'entreprises à pouvoir intervenir et les temps de chantier sont plus longs. Le coût des travaux est de 1771€ pour le neuf contre 2400€ pour la réhabilitation.
5. Une suspicion de présence de l'Alyte accoucheur, petit amphibien, a généré la réalisation d'une expertise naturaliste. L'importance du maintien des venelles et murs en pierre pour la biodiversité a été l'une des conclusions de l'étude.

caractéristiques de l'habitat participatif. Avant de signer un contrat de réservation, le client potentiel doit rencontrer le groupe et/ou ses représentants.

3. Les marchés de travaux ont été signés début septembre 2024. Le chantier démarre.

BILAN FINANCIER

Le bilan financier est un :

Bilan d'aménagement

Bilan immobilier

Rezé - Ilot Sépard - Bilan financier 2024					
Dépenses HT		Recettes HT			
				TOTAL dépenses	6 014 913 €
Foncier	407 245 €	Ventes et loyers	5 518 510 €	TOTAL recettes	5 522 510 €
Études	30 395 €	Subventions	4 000 €	Déficit	492 403 €
Travaux de remise en état du foncier	288 965 €	Contributions publiques		Subvention obtenue Fonds Friches	490 000 €
Travaux de construction et de réhabilitation	4 371 545 €			% par rapport au déficit	99,51%
Contributions et participations	62 090 €				
Maîtrise d'ouvrage	207 000 €				
Autres dépenses	647 673 €				
TOTAL dépenses	6 014 913 €	TOTAL recettes	5 522 510 €		