

IC&O

la ville
est belle



ÉDITO

LE MONDE DE DEMAIN SERA DIFFÉRENT. ET CE MONDE DE DEMAIN NOUS APPARTIENT.

Révolution numérique, transformation du travail et du salariat, mutation des relations sociales, rôles des réseaux... La vie change, la ville évolue et s'adapte à un monde en mouvement.

Cette ville, vivante et évolutive, doit trouver les voies pour accueillir toutes les populations, et les accompagner vers un futur inclusif. Il ne s'agit pas de construire le « lieu de vie des cadres supérieurs hyper connectés », mais bien **une ville qui multiplie les possibles pour tous**, des plus modestes aux plus aisés, des plus armés aux plus fragiles.

Dans la construction de ce futur, **IC&O** affirme avec détermination sa volonté de contribuer à une réelle **mixité sociale**. Nous voulons construire des **logements confortables et accessibles en prix** aux foyers à revenus « intermédiaires ».

Nous voulons **Imaginer, Co-construire et Oser** une ville ouverte à toutes les populations, quels que soient leur âge et leurs revenus. Une ville forte de son passé et tournée avec enthousiasme et passion vers son avenir.

Parce que le monde de demain nous appartient !

IC&O, la ville est belle !

Éric GÉRARD



**LE MAÎTRE D'OUVRAGE DÉDIÉ
À L'ACCESSION ABORDABLE.**

NOTRE AMBITION

L'équilibre d'une co-construction réussie :



IMAGINER, CO-CONSTRUIRE & OSER

Ic&O comme Imaginer

Imaginer des bâtiments adaptés à nos nouveaux modes de vie.

Comprendre le contexte, les enjeux locaux, oser défricher des sentiers innovants permet d'imaginer le projet qui enrichit son milieu.

Des approches conjuguées aux échelles des logements, du quartier, de la ville :

- **Compétences et innovations techniques** : architecture, techniques de construction, organisation du logement, économie de projet...
- **Développement durable** : sobriété environnementale, relation au végétal, matériaux performants...
- **Sociologie de la ville** : vision de la mixité sociale, irruption des communications horizontales, réseaux sociaux, digitalisation...

Ic&O comme Co-construire

Co-construire des projets avec et pour leurs usagers.

Nous croyons à un projet qui permet à toutes les parties prenantes d'être co-constructrices, nous souhaitons avoir des partenaires et clients en situation d'acteurs, et non de récepteurs.

La qualité d'un projet est le résultat d'un travail de coopération le plus large possible. Le maître d'ouvrage doit être en mesure d'animer des équipes plus étoffées qu'auparavant (futurs habitants, associations d'agriculture urbaine, AMO participative, start'-up sur le stationnement, particuliers associés...).

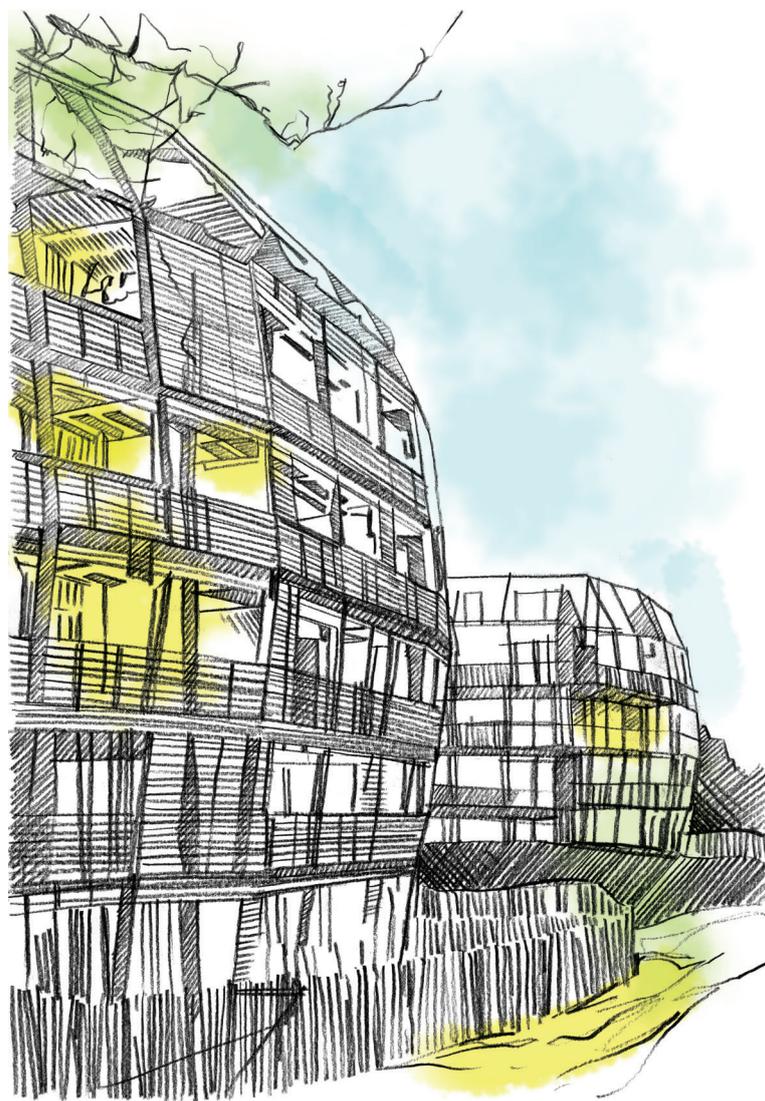
Par son charisme et sa vision des enjeux, le maître d'ouvrage doit co-construire avec ses partenaires un projet enrichi et cohérent, qui répondra aux attentes des habitants, des usagers, de la collectivité territoriale, de l'aménageur, de l'architecte.

Ic&O comme Oser

Oser construire des programmes de qualité accessibles à tous.

La qualité du logement est selon nous partie prenante de la dignité d'une personne.

Tout est important dans cette perception : la force de l'expression architecturale, la progression de l'espace public à l'intime, la lumière, la qualité des volumes du logement, les matériaux, les prolongements extérieurs, la place du végétal...



NOTRE PROJET

Un maître d'ouvrage doit pouvoir loger qualitativement les foyers qui ont des revenus « ordinaires ».

L'objet social d'IC&O est consacré à l'**accession abordable**, sa production s'inscrit sous les **plafonds de prix de l'accession sociale réglementée** (en 2017, 2 755 € HT le m² de Surface Utile).

Nous produisons des **logements de qualité** en VEFA traditionnelle (TVA 20%), avec des objectifs de prix moyens inférieurs à 3 000 € TTC/m².

Cette offre répondra aux besoins de ménages qui, tout en étant au-dessus des plafonds de ressources de

l'accession sociale, **ne sont pas en mesure d'accéder au marché libre** (le prix moyen des logements neufs étant supérieur à 4 000 € TTC/m²).

Nous souhaitons également travailler sur certains produits en **TVA réduite** (VEFA ANRU ou programmes portés par des Organismes de Fonciers Solidaires), pour **des foyers dont les revenus sont situés entre 1,5 et 3,5 SMIC**.

MOINS DE **3000** € TTC/M²

NOS OBJECTIFS
DE PRIX MOYEN



LA VILLE EST BELLE !

La ville est belle signe notre promesse et plus largement l'ambition que nous partageons avec vous, celle d'offrir un cadre de vie agréable, confortable et durable, une vi(II)e douce et apaisée, accessible à tous.

La ville doit accueillir tous les habitants sans trop s'étendre, en offrant un cadre de vie agréable et stimulant !

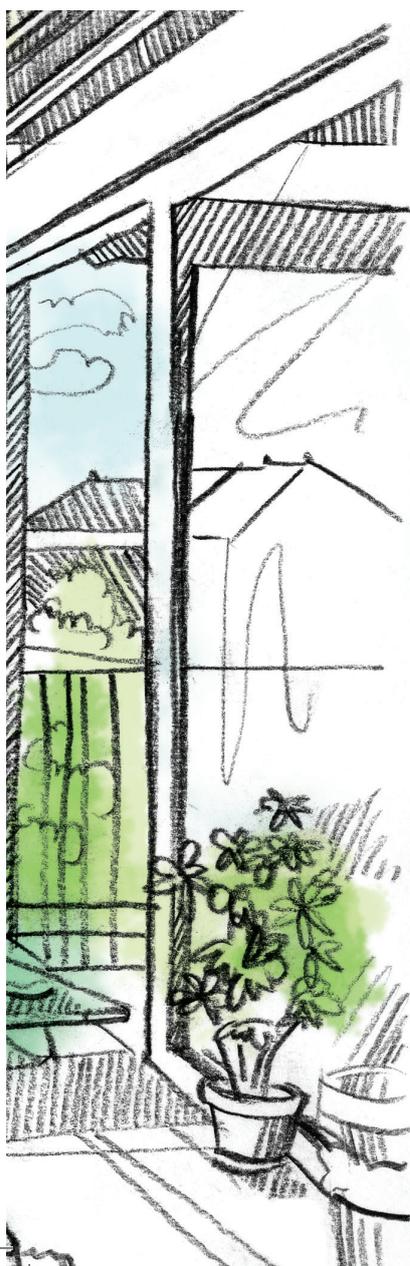
Nous œuvrons sur un territoire où la culture de la maison individuelle reste forte. Prônant la **raison et la sobriété écologique** d'une certaine densité, il nous appartient de lui donner les **qualités** nécessaires pour qu'elle ne soit pas vécue comme une contrainte, mais comme une **opportunité**.

Pour y parvenir, il est nécessaire de développer une **écoute sensible** des enjeux liés à **chaque contexte**. Sans diminuer les prérogatives de la collectivité territoriale ou du maître d'ouvrage, l'habitant, l'utilisateur, est un des acteurs de la construction du projet.

La **puissance du collectif**, mêlant associations, citoyens, usagers, forces publique et privée, start-up..., **enrichit** considérablement le potentiel d'un immeuble, qui devient du **logement singulièrement collectif**. Il dépasse l'empilement de logements individuels, et offre des opportunités nouvelles à ceux qui le souhaitent.

Dans cette ville dense une **attention particulière** sera apportée à la **présence du végétal**. Bien entendu, celui-ci apporte d'incontestables bienfaits en termes de paysage, d'usages sociaux et récréatifs, mais il a également des contributions majeures sur la biodiversité, la sauvegarde d'écosystèmes et la régulation climatique de la ville.

Nous croyons dans un **projet partagé de la ville** qui conjugue mixité sociale, écoute du public, exigence architecturale, soutenabilité écologique et plaisir d'habiter !



NOS SOLUTIONS



1

Accession abordable en TVA pleine

Le prix du “logement libre” sur Nantes Métropole est supérieur à de 4 000 € TTC/m². S’il n’est pas incohérent pour des investisseurs bénéficiant d’une défiscalisation, il ne permet pas à la classe moyenne d’accéder à la propriété. Une offre entre l’accession sociale et le marché libre, **spécifiquement dédiée aux foyers gagnant entre 3 et 5 SMIC**, est nécessaire. IC&O travaillera à produire des logements de qualité à **moins de 3 000 € TTC/m² en TVA 20%**.

2

Accession dans les quartiers prioritaires ville (QPV)

Dans le complexe et délicat travail sur l’équilibre des **quartiers populaires**, l’accession à la propriété est un des outils incontournables. Elle permet de conserver sur le quartier les foyers en réussite sociale, qui peuvent être des moteurs, des modèles. Elle apporte également une population nouvelle qui a un lien stable à l’emploi. IC&O s’inscrit dans le cadre de l’accession abordable Nantes Métropole grâce à la TVA réduite. **Les prix de vente** doivent rester accessibles **aux foyers** dont les revenus sont compris entre **1,5 et 3,5 SMIC**.

3

Accession abordable en lien avec un Organisme de Foncier Solidaire

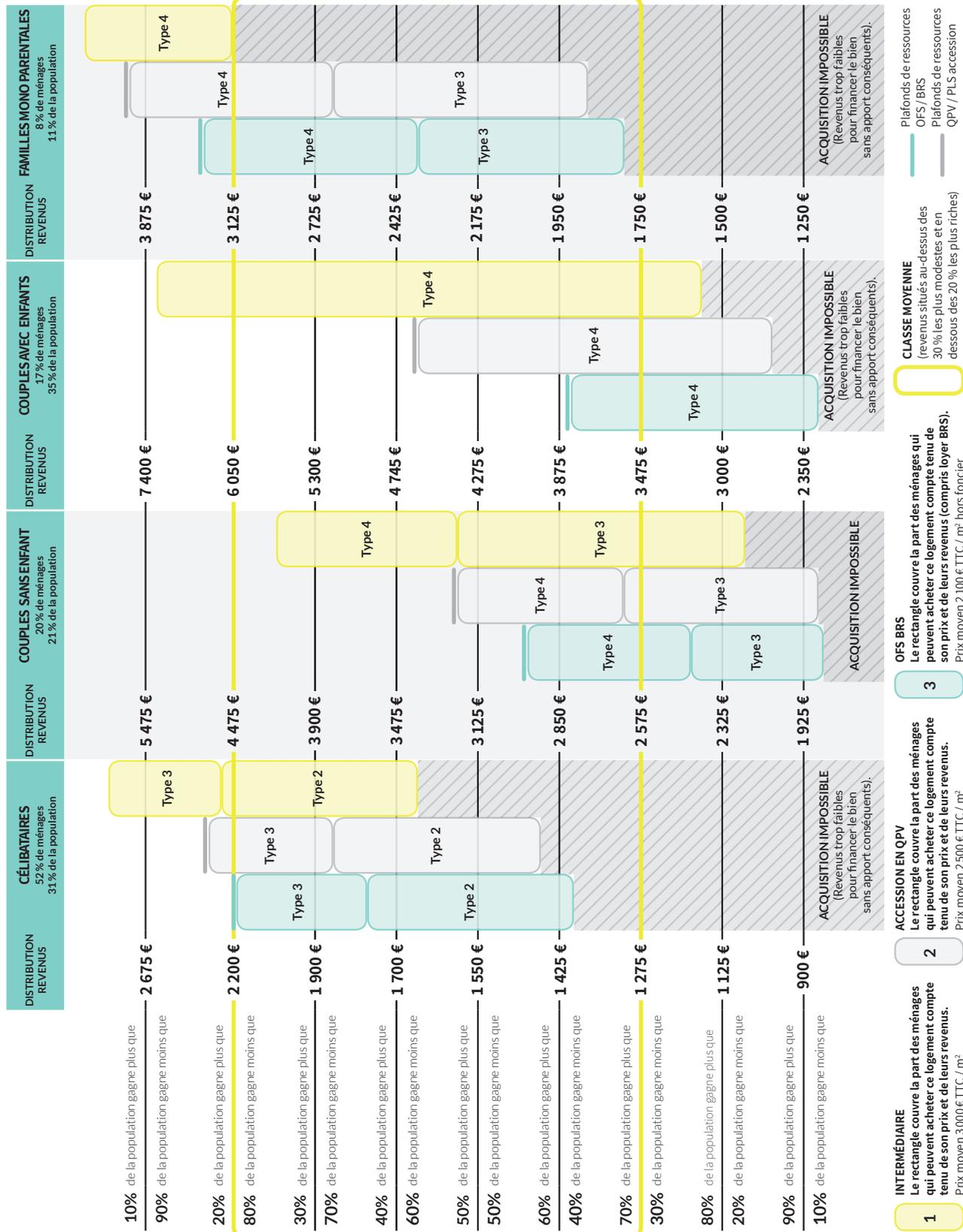
Cette nouvelle procédure, dont les derniers décrets d’application paraîtront prochainement, permet de créer une catégorie de **logement en accession abordable à la propriété**, entre le logement locatif social et le logement libre. Un de ses intérêts est d’avoir un prix de revente durablement encadré. IC&O souhaite proposer ce nouveau produit en TVA réduite, dès les premières expérimentations.

QUI ACHÈTE QUOI ?

Capacité de la population à acquérir une résidence principale

Ce tableau indique la répartition des ménages en fonction de leur composition et de leurs revenus. Les logements que les ménages peuvent acheter en fonction de leurs revenus y sont représentés.

* Par exemple, les célibataires gagnant plus de 1675 € peuvent acheter un T2 en TVA 20 %.



Source revenus / ménages : INSEE 2013
 Distribution des revenus par type de ménage : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2388413>
 Nombre d'enfants par type de ménage : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1906666?sommaire=1906743>

UNE STRUCTURE AGILE

Conditions de réussite : comment marier prix abordables et qualité ?

Cela passe bien entendu par une **compétence éprouvée** de la **maîtrise des coûts** :

- La **structure légère**, une **commercialisation interne** et des **marges resserrées** pèsent peu sur l'opération.
- L'expérience montre que la **rigueur dans la conception**, la **capacité à innover**, permettent de construire des bâtiments avec une force d'expression certaine, et des logements avec de grandes qualités d'usage.
- Un prix de sortie abordable n'est possible qu'avec un accès à des **fonciers à des prix maîtrisés** (inférieur à 350 € HT / m² SP).

Au-delà de ces compétences, un partenariat financier solide et durable est indispensable. L'engagement au capital d'IC&O du groupe Bâisseurs d'avenir, ancré depuis 35 ans sur le territoire nantais, est un gage de pérennité et de confiance pour les partenaires d'IC&O.



ÉRIC GÉRARD, UN ENTREPRENEUR ENGAGÉ



2007 À 2016

DIRECTION DE LA COOPÉRATIVE GHT
MONTAGE DE 81 OPÉRATIONS POUR
1610 LOGEMENTS.
PRIX DE VENTE MOYEN SUR 8 ANS :
2 212 € TTC / M² SHAB ANNEXES INCLUSES

Quelques projets :

« JARDIN DES SAGES » ET « WOODY WOOD »
PRIMÉES « OPÉRATION REMARQUABLE »
2010 ET 2014 PAR LA FÉDÉRATION NATIONALE
DES COOP HLM.

OPÉRATIONS D'HABITAT PARTICIPATIF : LE
ZELLIGE - PRAIRIE AU DUC, MADE IN MALAKOFF

Après une première expérience de l'habitat social à 20 ans au sein d'Habitat et Humanisme, Éric GÉRARD a découvert plusieurs secteurs d'activité dans des fonctions commerciales, puis d'ingénierie. En 2007, il prend la direction de la Coopérative GHT, et s'épanouit pleinement dans un poste qui lui permet d'exprimer son goût pour la conception de projets collectifs au service de l'intérêt général. En 2017, il lance IC&O avec le soutien de ses partenaires, pour approfondir cette mission de constructeur de projets de vie au cœur de la cité.

Mahdiya Hassan-Laksiri

Association Idéelles

« Nous avons apprécié sa capacité à nouer des partenariats, à reconnaître l'expertise d'usage des différentes parties prenantes comme un atout pour un aménagement responsable et générateur de «vivre ensemble», toute comme sa disposition à instaurer la confiance nécessaire à l'élaboration d'un socle commun et partagé. »

Pascal Chombart de Lauwe

Architecte, agence Tectone

« Éric GÉRARD représente au mieux ce que je définis par les « 3 C » : Compétences techniques, sociales et économiques ; Curiosité, toujours à l'écoute des propositions des uns et des autres ; Confiance, même lorsque l'on sort des créneaux habituels, à condition bien sûr de respecter le coût d'objectif. »

Hervé et Corinne Lecoq

Boulangers - Pâtisseries

« Nous avons travaillé avec Éric pour l'implantation d'une boulangerie en pied d'immeuble. Son ouverture d'esprit, sa capacité à comprendre et intégrer au projet immobilier nos contraintes professionnelles, autant financières, juridiques que commerciales, ont été la clé de la réussite de notre installation. Nous sommes très heureux de contribuer à la vie sociale de ce quartier tout neuf. »

Nathalie Nica Retailleau

Membre du groupe d'habitat participatif Les Ruches

« Deux qualités ont pour moi été déterminantes tout au long de cette collaboration, l'engagement et l'intégrité d'Éric. Dès le début, nous avons été portés par son envie d'innover et de ce fait, la rencontre a eu lieu. J'y ajoute l'ouverture d'esprit et la capacité d'écoute sans quoi la fonction participative ne peut advenir. Éric a initié, puis appris avec nous une nouvelle manière de faire, tout en restant ancré dans la réalité pour garantir la viabilité du projet. »

Emmanuel Moyon

Habitant du Woody Wood

« À l'écoute, porté par les intérêts de l'utilisateur, j'apprécie encore sa générosité et son ambition à faire de l'accès abordable un vecteur d'épanouissement social, moderne et original. C'est ce sentiment que je ressens dans le logement que nous avons investi. Finalement, pour moi, Éric incarne sa fonction... bien au-delà de l'habit ! »



Éric GÉRARD
egerard@iceo-habitat.fr
06 84 53 46 93
23 rue Gambetta | 44000 NANTES
www.iceo-habitat.fr

