

Habitat participatif

CONCEVEZ VOTRE LOGEMENT
ET IMAGINEZ VOTRE QUARTIER AVEC VOS VOISINS

Réunion publique du 16 novembre 2021
Compte-rendu

Ce compte-rendu s'adresse aux personnes présentes à la réunion publique ainsi qu'aux personnes qui n'ont pu y participer.

Nous étions une centaine de personnes rassemblées pour cet évènement !



Le programme de la soirée !

**PRÉSENTATION
DES ACTEURS DU PROJET**

QUARTIER DES ECHATS :
LES AMBITIONS
ET LE CONTEXTE DU PROJET

TÉMOIGNAGE DE PATRICE CHARRIÉ,
HABITANT PARTICIPATIF
DE REZÉ JAGUÈRE

**VOTRE
RESSENTI**

**TEMPS DE PRÉSENTATION
ENTRE PARTICIPANTS**

**QUESTIONS /
RÉPONSES**

**PROCHAINS
RDV**

HABITAT PARTICIPATIF AUX ECHATS 3 :
LA PROGRAMMATION,
DES PRIX DE VENTE MAÎTRISÉS,
LE DÉROULÉ DU PROJET ET DE LA DÉMARCHE
PARTICIPATIVE

Les acteurs du projet



johanne san ARCHITECTES & URBANISTES
et les bureaux d'études

Partenaires institutionnels
Fixent le cadre et valident les propositions de l'équipe



Maîtrise d'ouvrage, promoteur
Porte l'opération pour le compte des habitant.e.s



Eric Gérard
Directeur



Jules Lefebvre
Responsable d'opérations



Anne-Laure Chiron
Lien habitants et communication



Sophie Scheubel
Architecte



Guillaume Sevin
Paysagiste

Maîtrise d'œuvre
Architecte, paysagiste et leurs bureaux d'études
Conception du bâti et du paysage

Assistance à maîtrise d'usage
Accompagnement du groupe dans la démarche participative



Séverine Huchin
Accompagnement des dynamiques de groupe et de leur gouvernance



Bruno Foucal
Accompagnement à la production de projets d'architecture participatifs



Christophe Genty
Architecte



Elodie Desmis
Coordination et communication

Temps de présentation entre participants

Pour faciliter les échanges et la convivialité entre les participants à la réunion publique, vous avez pu échanger avec vos voisins de table (peut-être vos futurs voisins ?) autour d'un jeu de carte : « **quel voisin.e êtes-vous ?** » :

Il s'agissait de se présenter rapidement en choisissant « le.la voisin.e « type » qui vous correspond le mieux.



engagé



nature



décroissant



zen



voiture



chez soi



du quartier



actif



ailleurs

Intervention de Monsieur Le Maire

Yves Colliot



Pour en savoir plus :

Sur la commune de Beaucouzé et ses projets urbains :

[Les grands projets](#)

Le dernier Journal Municipal :



Le dernier Journal des projets :



ICEO, un promoteur engagé



CONSTRUIRE UNE VILLE INCLUSIVE, PARTAGÉE ET DURABLE

Entreprise de l'Economie Sociale et Solidaire, ICEO porte des valeurs **d'inclusion sociale**, de **réduction de l'empreinte environnementale** de ses bâtiments et de **participation habitante**.

4 PROJETS D'HABITAT PARTICIPATIF EN COURS



Habitat Participatif Jaguère

16 logements

En cours de travaux - Livraison 1^{er} semestre 2022



Habitat Participatif Bottière

33 logements

En cours d'appel d'offres - Livraison 2024



Habitat Participatif Seniors

20 logements

Permis de construire déposé - Livraison 2024



Et ...
Les Echats 3 ;-)

Utilité de l'accompagnement d'ICEO



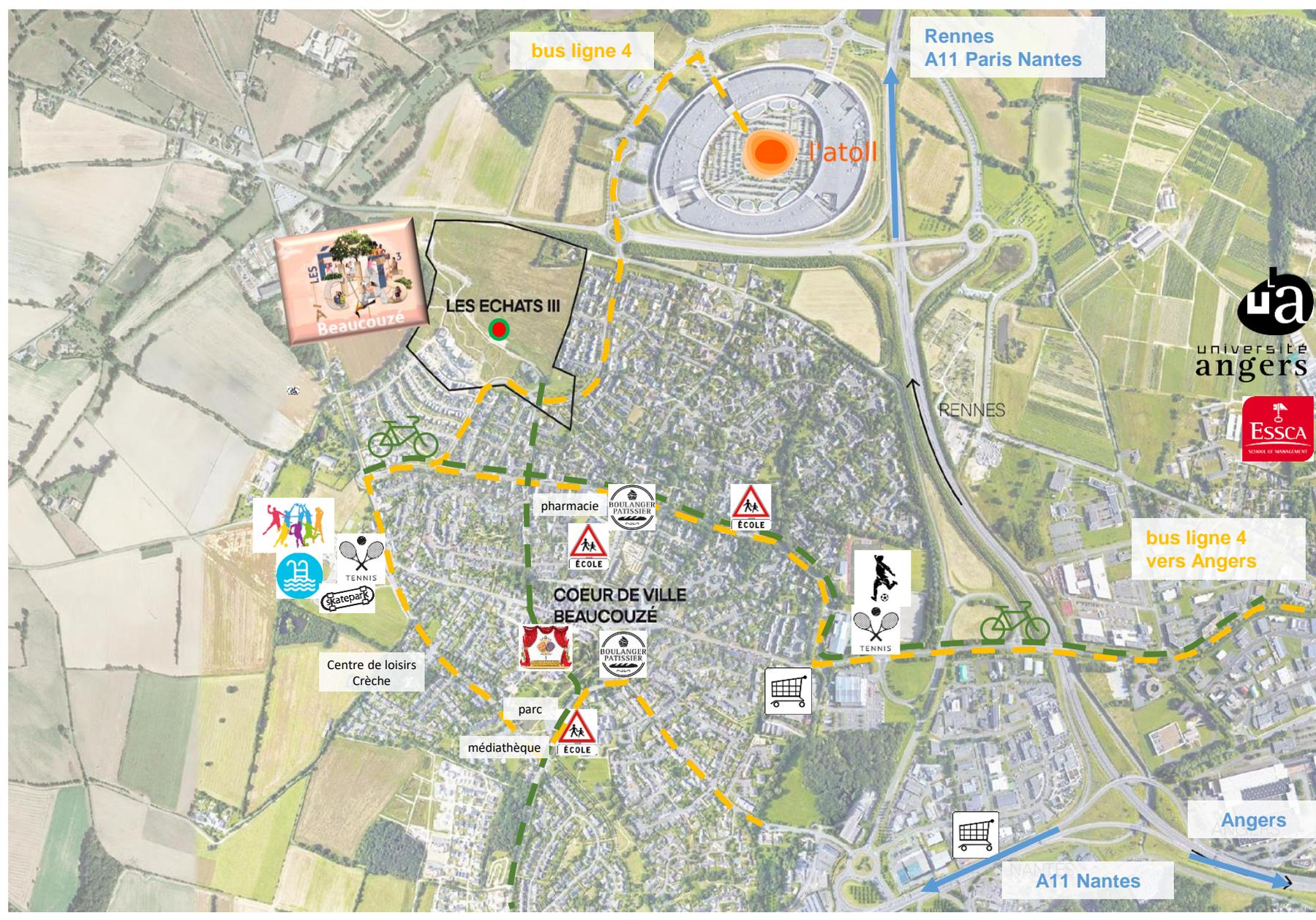
- ICEO porte le risque financier et juridique pour le compte des habitants : nous assurons le paiement de l'architecte, des accompagnateurs, de l'achat du terrain, des travaux...les habitants ne s'engagent financièrement que sur un projet certain une fois que le permis de construire est obtenu et que les marchés de travaux sont conclus avec les entreprises
- Nous encadrons l'ensemble du déroulé de l'opération en assurant la maîtrise des délais et des coûts.
- Nous apportons nos compétences techniques, économiques, réglementaires et juridiques au groupe d'habitants pour lui permettre d'avancer dans un cadre sécurisé.

L'habitat participatif aux Echats 3

Un programme sur mesure

- Votre logement, **conçu avec vous**, adapté à vos besoins et à vos capacités financières.
- La possibilité de **réfléchir avec vos voisins** à votre environnement et d'**agir ensemble** pour **mettre en commun des espaces** (salle commune, atelier, jardin...).

Se repérer



Accès Angers (château) :

- en moins d'une demi-heure à vélo
- en moins d'une demi-heure en transport en commun avec la ligne de bus (4) toute proche
- en 10 minutes en voiture.

Le projet de la ville de Beaucouzé pour la ZAC des Echats



LES NOUVEAUX ECHATS : un projet engagé dans la transition écologique

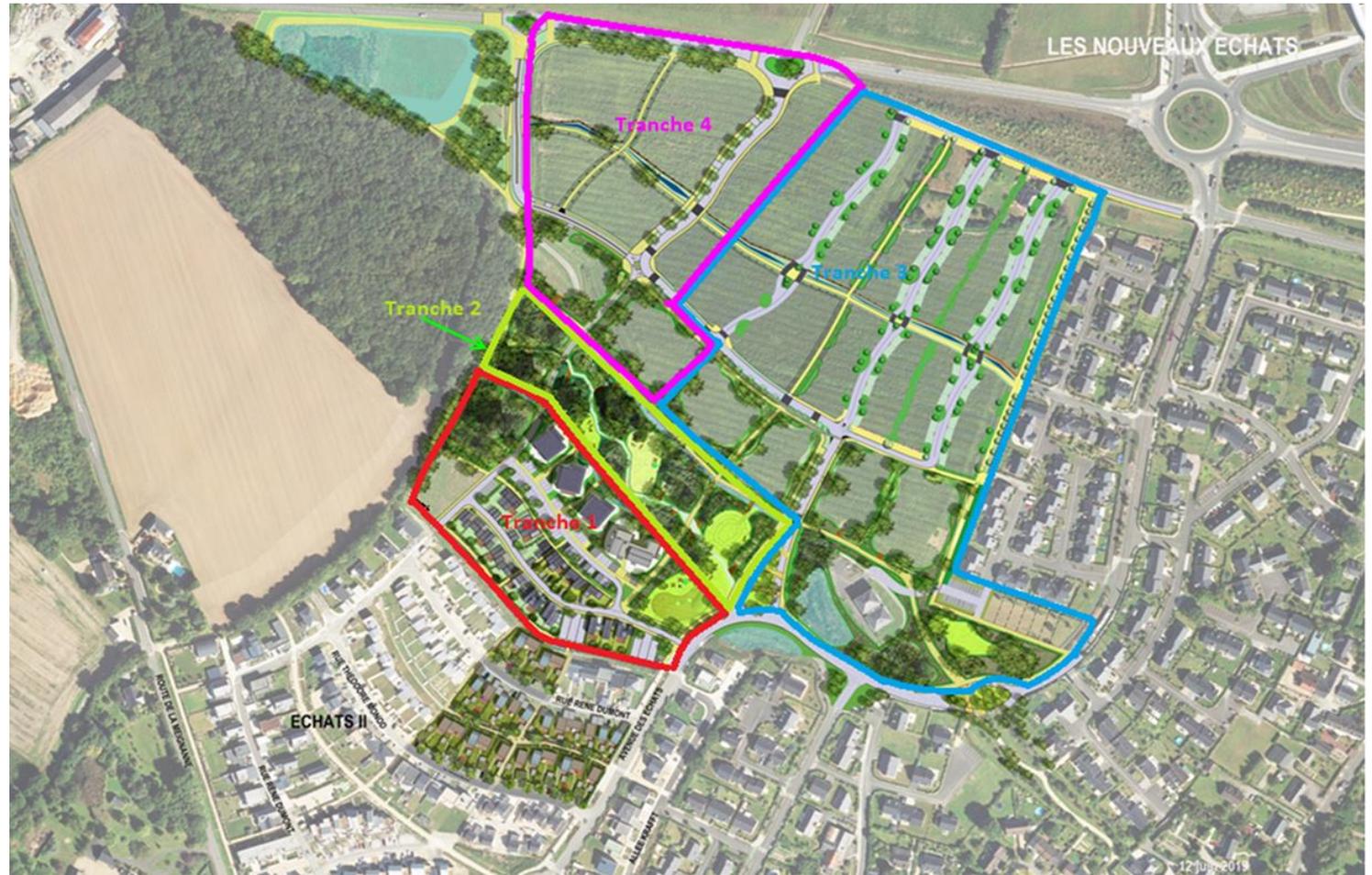
METHODE :
le collaboratif à tous les niveaux !

380 logements sur 17 ha :

- Les 2/3 sous formes intermédiaires et collectives
- 30% location sociale
- 20% accession sociale
- 50% accession libre

Une réserve pour un équipement public de quartier

La Forêt qui pousse (3 ha) : 50 000 jeunes plants



FÊTE DES
35 000
ARBRES

Beaucouzé

1^{ER} DÉC.
2018
10h • 15h

**PLANTEZ,
LE DÉCOR!**

Forêt des Échats
Venez planter votre
arbre en musique
Animations et restauration sur place
Venez à pied ou à vélo (stationnement limité)

Av. des Échats • Beaucouzé 
+ d'infos sur beaucouze.fr




LES NOUVEAUX ECHATS :
un projet engagé dans la transition écologique



Approche collaborative

promoteurs, bailleurs,
habitants, Agrocampus Ouest,
associations (2015-2016)

MISE EN DYNAMIQUE PUISSANTE

Identité très forte
du projet :
la Forêt qui pousse
35 000 arbres plantés

Biodiversité



**QUARTIER
ENERGIE
CARBONE**

Méthode de calcul de la performance

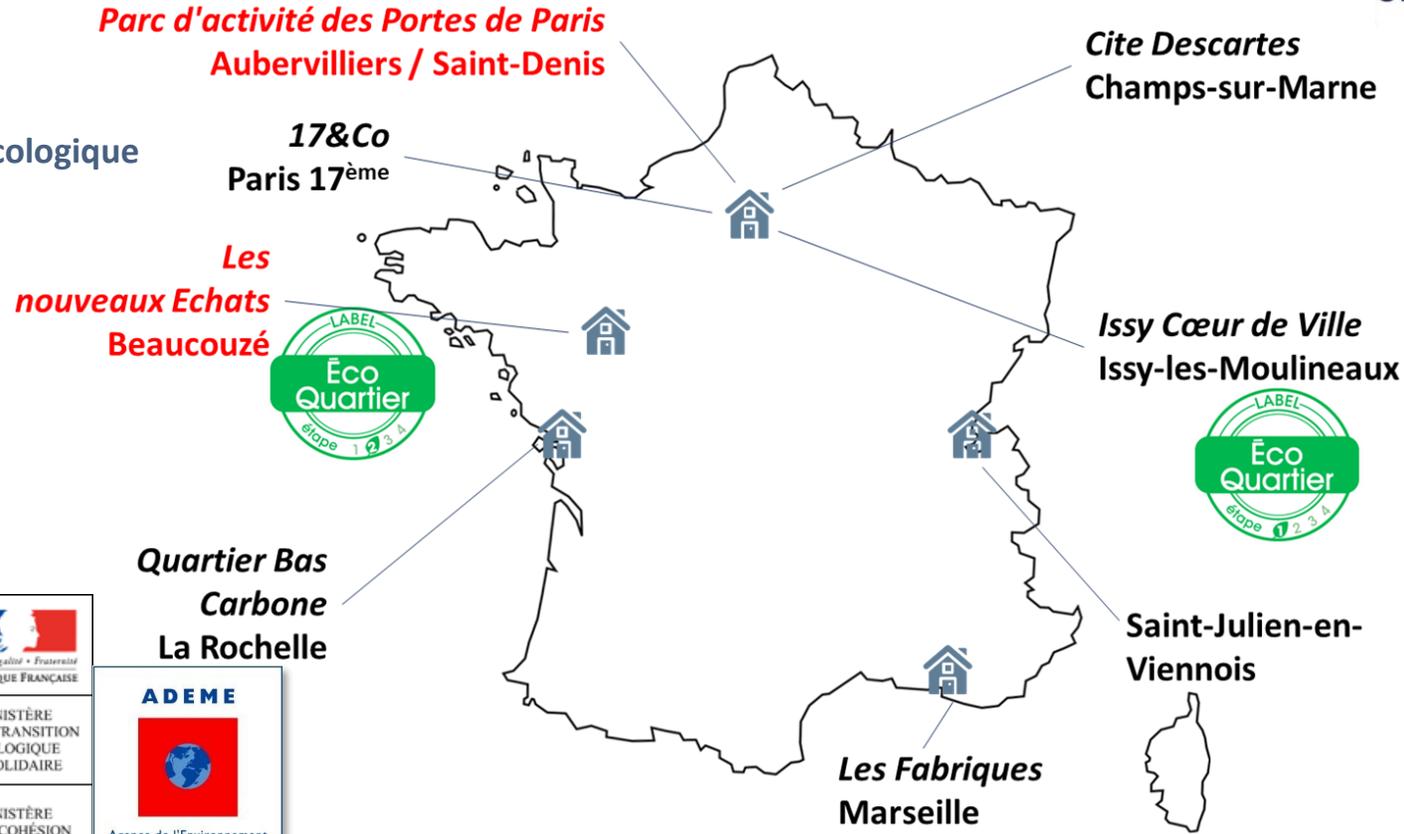


Une méthode développée par une équipe de R&D :

8 opérations pilotes



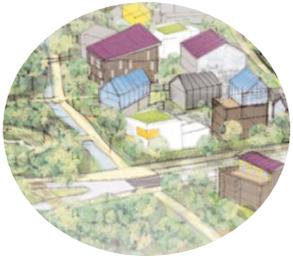
LES NOUVEAUX ECHATS :
un projet engagé dans la transition écologique



 LIBERTÉ • ÉGALITÉ • FRATERNITÉ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE	
MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE	Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie
MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES	

Avec la participation de

LES NOUVEAUX ECHATS : Les objectifs résumés en 5 points



AMÉNAGER
AVEC RESPECT

1



VIVRE
MIEUX

3

BIEN
CONSTRUIRE



PARTICIPER
DAVANTAGE



EXPÉRIMENTER
& APPRENDRE

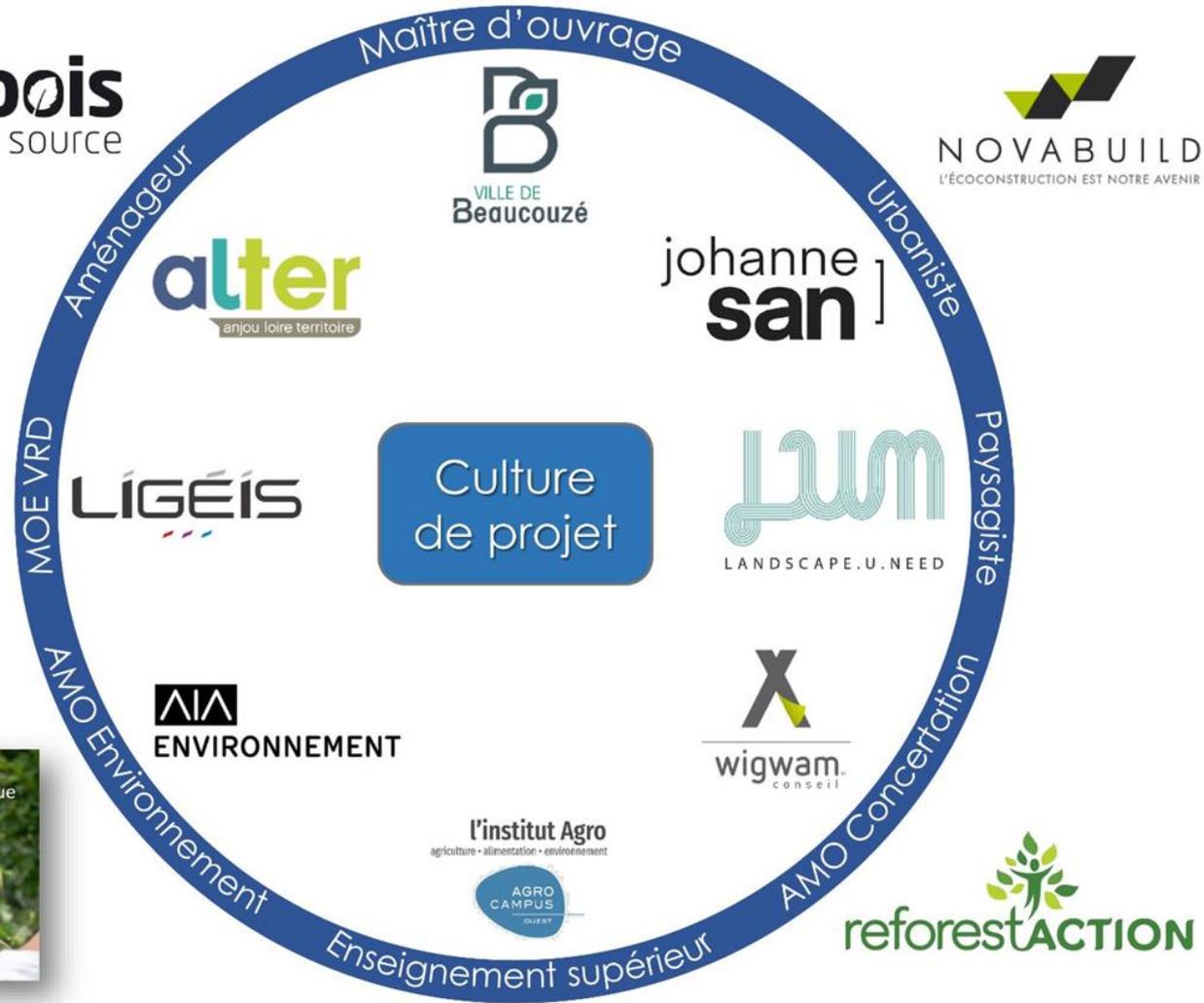
5



LES NOUVEAUX ECHATS :

Tous ceux qui participent à réaliser ces objectifs

Atlanbois
le bois à sa source





Les îlots concernés par le projet d'habitat participatif

Les projets jouxtant les îlots concernés

Angers Loire Habitat Hélios - 36 logements collectifs E3 C1



Les projets jouxtant les îlots concernés



L'îlot Bois



Les projets jouxtant les îlots concernés



Empreinte, la maison 3D



LES INTERVENANTS TECHNIQUES



PHOTO: J. SAN / J. SAN ARCHITECTES - J. SAN ARCHITECTES

Votre projet d'habitat participatif accompagné par ICEO et Echafauder



La fiche d'îlot qui indique les prescriptions à respecter

LES PRESCRIPTIONS



-  Périmètre de l'îlot
 -  Cheminements piétons : parcours dans l'îlot et connections avec la forêt qui pousse
 -  Accès stationnements
 -  Perméabilité des sols / Pleine terre
 -  Les limites publics/privées seront les plus poreuses possibles, les clôtures seront donc à éviter
 -  Ourlets plantés : création de clairières dans les îlots. Elles accueilleront les logements.
 -  Prolongement de la forêt : le végétal s'infiltre à travers l'îlot
 -  Des hauteurs de logements faisant la transition entre le gabarit des maisons individuelles et la future forêt
Gabarit réglementaire maximum : 14m maximum soit R+3+attique
- Des stationnements dans une partie des RDC et sous forme de petites placettes

Composition du programme : une programmation à définir par les habitants

Au minimum :

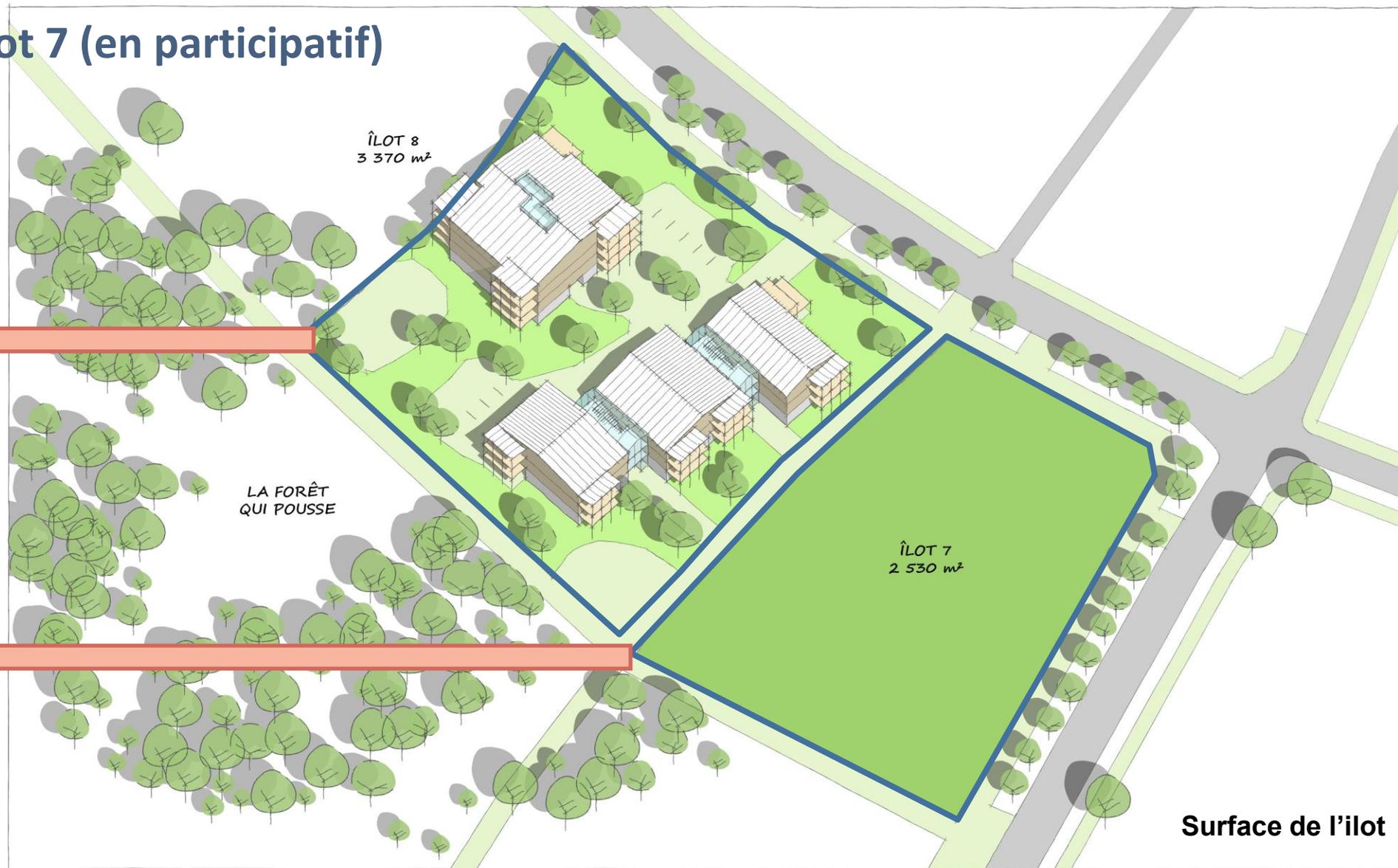
- 1 250 m² de surface habitable (logements + espaces communs)
- Une quinzaine de logements en fonction des besoins individuels
- Logements individuels ou superposés en fonction des surfaces
- Des espaces communs à définir collectivement dans leurs usages et leur surface



L'îlot 8 à côté de l'îlot 7 (en participatif)

L'îlot 8 sera dessiné par les architectes Scheubel & Genty, choisis pour l'ensemble de l'opération. Cet îlot ne fait pas partie du périmètre de l'habitat participatif.

L'îlot 7, en participatif, lui fera écho mais le programme et son organisation sur l'îlot seront déterminés de manière participative, avec les futurs habitants.



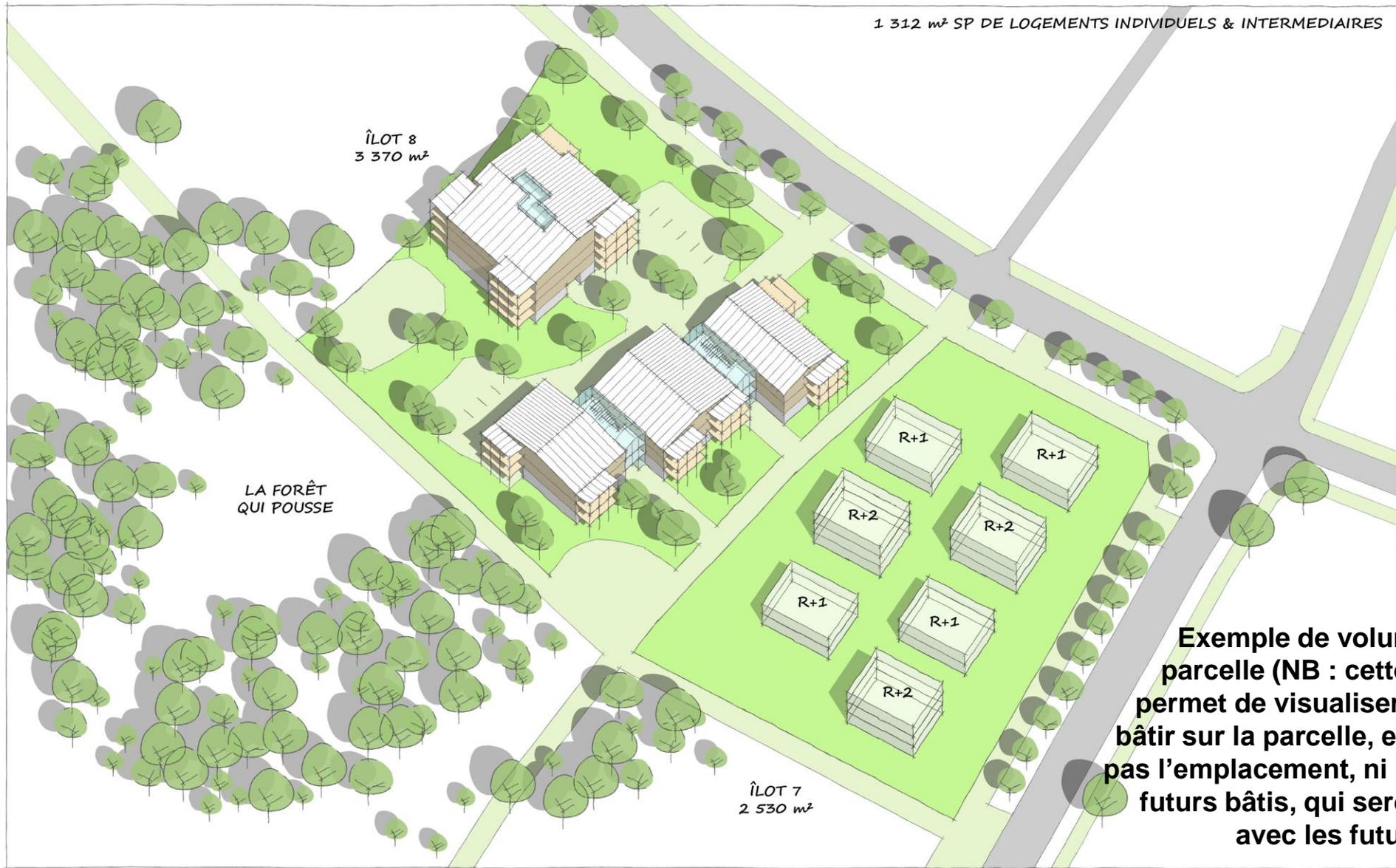
Surface de l'îlot



Orientation de l'ilot



1 312 m² SP DE LOGEMENTS INDIVIDUELS & INTERMEDIAIRES



Exemple de volumétrie sur la parcelle (NB : cette illustration permet de visualiser le volume à bâtir sur la parcelle, elle n'indique pas l'emplacement, ni la forme des futurs bâtis, qui seront élaborés avec les futurs habitants

LES INVARIANTS DU PROJET URBAIN :
1- UNE FRANGE BOISEE

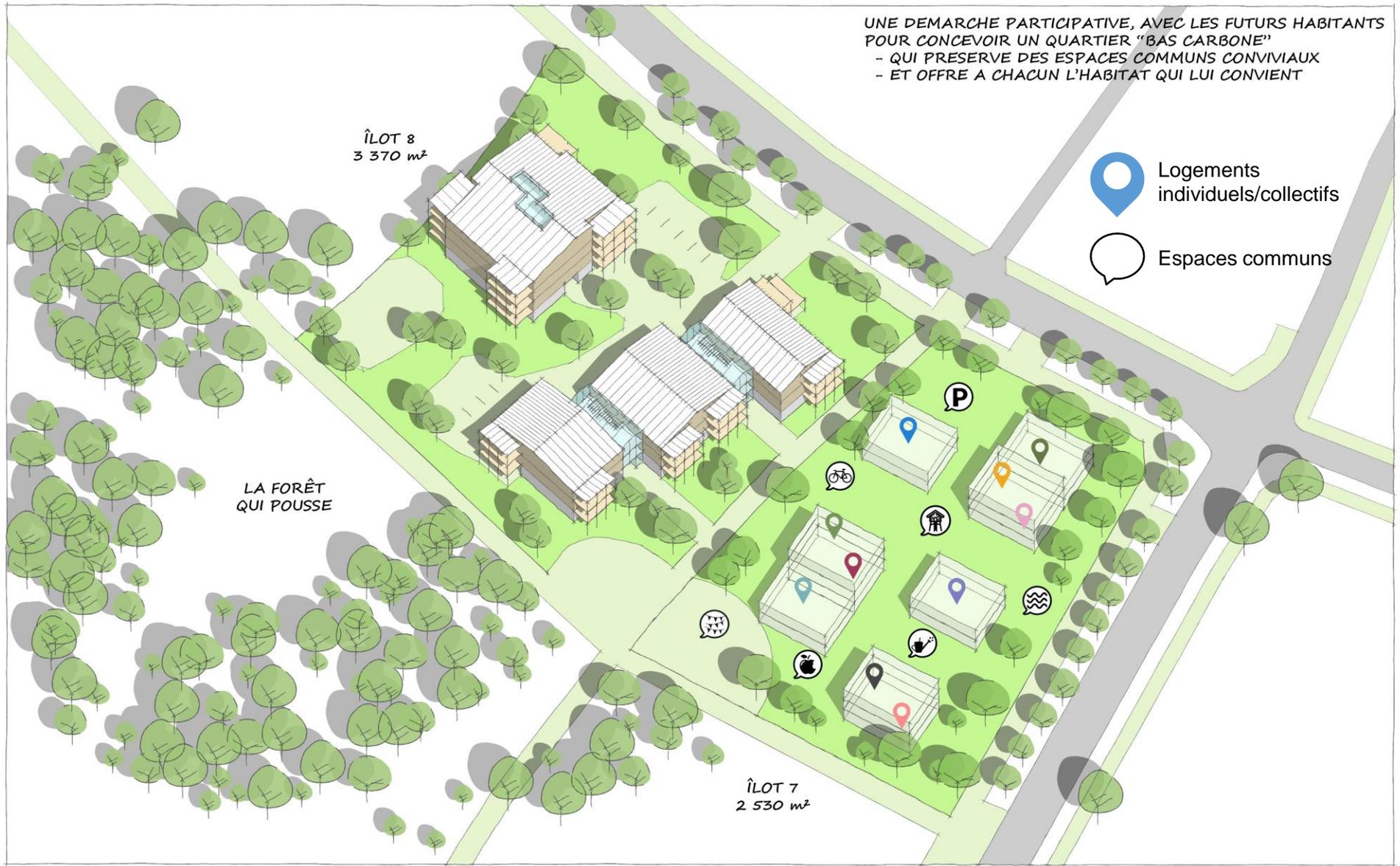


Implantation du paysage autour
de l'îlot (prescription à respecter)





UNE DEMARCHE PARTICIPATIVE, AVEC LES FUTURS HABITANTS
 POUR CONCEVOIR UN QUARTIER "BAS CARBONE"
 - QUI PRESERVE DES ESPACES COMMUNS CONVIVIAUX
 - ET OFFRE A CHACUN L'HABITAT QUI LUI CONVIENT



-  Logements individuels/collectifs
-  Espaces communs

ÎLOT 8
3 370 m²

LA FORÊT
QUI Pousse

ÎLOT 7
2 530 m²

Un programme à prix maîtrisés

- **Sous plafonds de ressources PLS :**

Prix de vente moyen = 2 900 € / m²

Exemple : un couple avec 2 enfants, dont les revenus s'élèvent à 2 750 € par mois, avec un apport de 10 000 €, finance un logement T4 Neuf de 85 m² (Prêt principal 25 ans TAEG 1,75% + PTZ 2022).

- **Au dessus des plafonds de ressources PLS :**

Prix de vente moyen = 3 300 € / m²

Exemple : pour un logement de 65 m² > 214 500 € (hors frais de notaire)

- **Avec les mêmes revenus et la même mensualité, on finance un montant plus important dans le neuf que dans l'ancien (frais de notaire réduits + Prêt à Taux Zéro sous conditions de ressources)**

Catégorie de ménages	Plafonds PLS – Zone B2 Revenu fiscal de référence	Plafonds PLS – Zone B2 Revenu mensuel approximatif
1 pers. seule	27 256 €	2 524 €
2 pers. (sauf jeunes ménages)	36 397 €	3 370 €
3 pers. ou 1 pers. seule + 1 pers. à charge ou jeune ménage	43 771 €	4 053 €
4 pers. ou 1 pers. seule + 2 pers. à charge	52 842 €	4 893 €
5 pers. ou 1 pers. seule + 3 pers. à charge	62 163 €	5 796 €
6 pers. ou 1 pers. seule + 4 pers. à charge	70 085 €	6 487 €

Mutualisation

- La mutualisation est un **choix collectif, le groupe décidera** de la part qu'il souhaite mutualiser.

Par exemple, si le groupe décide de mettre en commun 5% de la surface financée, cela représente :

- 60 m² au total pour l'opération (5% de la SHAB 1250 m² attendue),
- 4 m² pour notre couple qui finance 85m²
(81 m² pour le logement privé et 4 m² d'espaces mis en commun)

- A titre d'exemple, sur le projet Jaguère, cet équilibre a permis de financer une salle commune, un espace « dortoir » avec des alcôves pour 16 couchages, une buanderie.

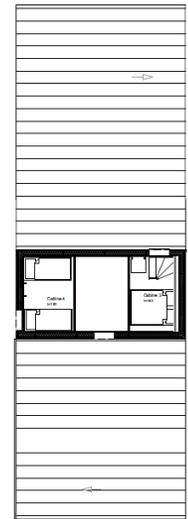
Le grand auvent qui reste disponible permettra d'installer un atelier et des espaces de stockage complémentaires.



RDC



ETAGE 1



ETAGE 2

Le chemin jusqu'à la livraison des logements



01

**Réunion publique /
Émergence**

Novembre 2021 > janvier 2022



02

Incubation

Janvier > Mars 2022



03

Co-Conception

Mars > Septembre 2022



04

**Dépôt Permis de
construire**

Mi-septembre 2022



05

**Lancement des
travaux**

2^e semestre 2023



06

Livraison

2^e semestre 2025



Pourquoi être accompagnés d'une Assistance à Maitrise d'Usage ?



Les + de l'accompagnement pour les habitants ?

- Faciliter la rencontre entre les "je"
- Faciliter l'émergence d'un "nous"
- Faciliter et outiller l'organisation collective
- S'acculturer aux sujets (architecture, juridique, financier, gouvernance...)
- Construire une culture commune qui vous suivra dans l'aventure
- Construire et vivre dans un habitat qui vous ressemble

Les phases de démarche participative accompagnée par Echafauder



01

Émergence - Novembre > Janvier 2022

- 16 novembre 2021 - Réunion publique - Atelier #0.1
- Samedi 4 décembre 2021, matin - Atelier #0.2 - "Test"
- 18 décembre > 7 janvier - Entretiens individuels / Capacités financières
- Mardi 11 janvier 2021, soir - Atelier #0.3 - "Décollage"

Notre prochain
RDV !
Sur inscription [ici](#)



- Ateliers de 3h max
- RDV individuels chez l'habitant ou chez Echafauder



02

Incubation - Janvier > Mars 2022

- 22 janvier 2022 - journée - Atelier #1 - Fresque du Climat, visite Habitat Différent Angers
- 5 février 2022 - matin - Atelier #2 - Du Je au Nous
- 26 février 2022 - journée - Atelier #3 - Programmation Indiv./espaces communs, visite Jaguère Rezé
- 12 et 26 mars 2022 - matins - Atelier #4 et #5 - gouvernance, programmation



- Ateliers de 3h max
- toutes les 2 semaines environ
- samedi matin ou toute la journée si visite



03

Co-Conception - Avril > Septembre 2022

- 5 ateliers de co-conception : 6 avril, 4 mai, 8 juin, 13 juillet, 31 août
- Ateliers intermédiaires sur la gouvernance partagée, architecture, communication



- Ateliers d'une journée en semaine
- Avec les architectes/paysagistes/BET
- toutes les 4 semaines environ

Comment se déroule les ateliers ?



- Temps de décollage : café, brise-glace, prise de nouvelle
- Clarifier les intentions du temps de rencontre
- Apports des pros sur les décisions techniques, le cadre réglementaire, ... / Questions de clarification
- Temps de travail en alternance, en petits groupes et plénières, avec des consignes pour guider le travail et des supports pour comprendre, chercher, choisir...
- Relevé des décisions prises dans l'atelier et suites à donner
- Temps d'atterrissage : bilan de la rencontre + partage d'un verre ou d'un repas

Témoignage de Patrice Charrié – Habitat Participatif Rezé Jaguère

- > *Qu'est-ce-qui vous a amené à intégrer un projet d'habitat participatif ?*
- > *Où en est le projet et qu'est-ce que vous retenir du parcours jusqu'à aujourd'hui?*
- > *Qu'est-ce-que vous avez envie de dire à un futur.e habitant.e ?*





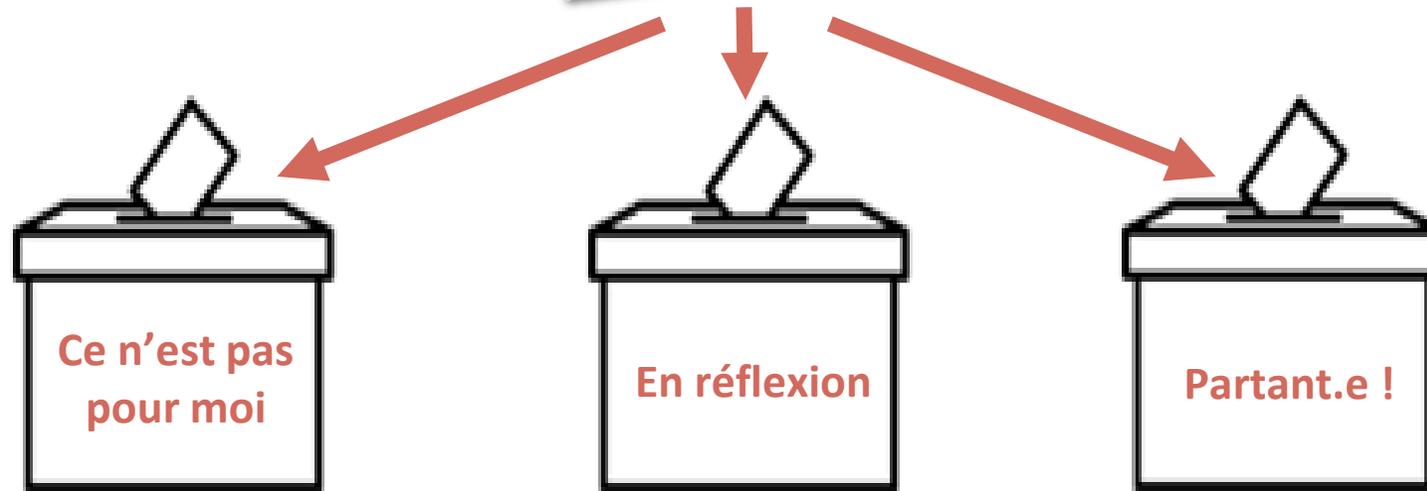
Temps de questions / réponses

En fin de compte-rendu, retrouvez toutes les réponses aux questions formulées par les participants lors de la réunion publique, [ici](#)



Avant de partir, nous vous invitons à laisser vos cartes de participants, dans l'une des 3 urnes à disposition :

Prénom :
NOM :
Commune actuelle :
Mail :
Téléphone :
Nombre de personnes dans le foyer :
Dont enfant(s) :
Comment avez-vous connu le projet ? (entourez)
Presse / internet / réseaux sociaux / affichage / bouche
à oreille / radio / autres, précisez :
Avant de partir : merci de glisser ce formulaire dans l'une des 3 urnes



Voici les résultats, à affiner !

9 personnes

39 foyers

15 foyers

Soit 83 personnes
dont 24 enfants

Soit 40 personnes
dont 16 enfants

Ces résultats ne signifient pas que le groupe d'habitants est d'ores et déjà constitué !! **Les prochains ateliers et les rendez-vous individuels** permettront à chaque foyer d'affiner son positionnement avant de démarrer la phase d'incubation en janvier.

Prochains RDV à noter :

- **4 décembre, samedi 9h30-12h :**
Atelier “test”, salle Giraudeau (MCL) à Beaucouzé
- **du 18 décembre au 7 janvier :** RDV individuels pour échanger avec vous, répondre à vos questions personnelles, vérifier ensemble vos capacités financières pour ce projet.
(Des créneaux seront proposés à l’atelier du 4 décembre)
- **11 janvier, mardi 18h30-20h30**
Atelier “décollage”, salle de l’Hermitage,

Notre prochain
RDV !
Sur inscription [ici](#)



Nous contacter :
Eric Gérard : 02 85 52 40 61



Nous contacter :
Elodie DESMIS : 06 82 32 09 07

Nous vous remercions pour votre participation active !



FAQ : Constitution du groupe

- **Mixité sociale / Générationnelle : quels objectifs pour le projet ?**

Pour permettre aux foyers les plus modestes de participer au projet, il faudrait pouvoir proposer du locatif social. Ce n'est pas le cas pour l'opération qui est un projet d'accession. Néanmoins, nous avons déterminé 2 gammes de prix en fonction des revenus pour ouvrir le projet au plus grand nombre possible. Le projet porté avec la Ville intègre une dimension intergénérationnelle qui suppose la présence de familles et il est également ouvert aux célibataires jeunes et moins jeunes ;-).

- **Quelle est la durée de réflexion avant de nous engager ?**

Nous vous proposons 2 rencontres (une en décembre et une en janvier) et un rendez-vous individuel avant d'intégrer le projet par un engagement moral.

L'engagement contractuel (signature du contrat de réservation) se fera au plus tôt en mars 2023 après l'obtention du permis de construire et les délais de recours purgés. A ce moment, le versement d'un dépôt de garantie vous sera demandé (1 000 € maximum).

- **Le nombre d'habitants est-il limité ? Une fourchette ?**

La constructibilité de la parcelle permet de loger entre 12 et 16 foyers, en fonction de la taille des logements souhaités.

- **Comment se fait la sélection s'il y a plus de 15 foyers intéressés ? Est-ce qu'il y a des critères de sélection : couple / famille / célibataire ? Âge ?**

Il est classique d'avoir un public très important à la première réunion d'information, pour autant cela n'est pas forcément représentatif du nombre de personnes qui vont réellement s'engager dans le projet. En fonction des budgets, de la capacité à s'inscrire dans la démarche, certains foyers ne donneront pas suite.

Si jamais au moment de finaliser le groupe, il y a plus de foyers que de places dans le projet, nous définirons collectivement les règles qui nous semblent les plus justes à appliquer pour composer le groupe.



FAQ : Accompagnement du groupe

- **Comment faire quand on n'y connaît rien ? Comment s'assurer qu'on fait bien les choses ?**

Sur chaque décision à prendre, au cours des ateliers, les experts techniques vous apporteront les éléments de connaissance nécessaires pour éclairer vos choix, et réaliser le projet qui vous convient et qui convient au groupe d'habitant. Les compétences techniques de l'équipe qui vous accompagne sont extrêmement solides dans les domaines environnementaux, constructifs et réglementaires. Leur rôle n'est pas de préjuger des décisions du groupe mais bien de lui donner les moyens de ses choix. L'assurance viendra, renforcée par celle du groupe.

FAQ : Forme juridique et gestion de l'habitat participatif

- **Quelle est la forme juridique imaginée pour cet habitat participatif : SCI ? indivision ? Coopérative d'habitants ? une copropriété ?**

Tous les statuts peuvent être envisagés (SCIA, coopérative d'habitants, copropriété). Nous avons les compétences juridiques et réglementaires pour vous apporter une vision claire des contraintes et avantages des différents statuts. Il s'agira d'une décision collective.

- **Comment se gère la copropriété : statuts, gouvernance des espaces extérieurs, fonctionnement des espaces et équipements communs, charges communes ?**

La copropriété est régie par la loi de 1965 qui fixe un cadre très clair de gestion d'un ensemble immobilier. Il est également tout à fait possible d'y associer une association des habitants (loi 1901) à qui est confiée la gestion des espaces communs. La prise de décision et la répartition des charges de ces espaces peut alors être organisée dans un mode coopératif.

- **Quel type de gouvernance sera mis en place après la construction du projet ? La gestion se fait-elle par des référents, une association ?**

Il reviendra au groupe de définir son mode de gouvernance. Nous sommes là pour l'accompagner dans la construction de celui-ci.

- **Est-ce que les animaux domestiques sont acceptés ?**

Là aussi, ce sera une décision du groupe. La nature des animaux domestiques et leur nombre dans l'habitat participatif peut avoir des conséquences sur la vie collective (espaces extérieurs ou autre). Ce sera donc une discussion et des choix collectifs.



FAQ : Les espaces communs

- **Quid des espaces de stockage (greniers, caves...) dans d'autres habitats participatifs ?**

Certains groupes les ont prévus dès l'origine, d'autres les ont imaginés en autoconstruction après la livraison.

- **Est-ce que la décision des « communs » est discriminatoire pour la constitution du groupe ? Si oui, par qui ?**

Nous ne sommes pas certains d'avoir bien compris le sens de cette question. Si la question est : faut-il adhérer à un choix collectif sur la question de la mutualisation pour pouvoir rester dans le projet, la réponse est oui.

La dimension des espaces communs est un choix collectif. La mutualisation peut ne concerner qu'un jardin commun ou des espaces bâtis plus importants. Pour autant, à partir du moment où ce choix collectif est déterminé, il s'impose à tous les habitants.

Si vous voulez creuser cette question par rapport à votre budget par exemple et que vous avez des questions sur votre capacité de financement de ces communs, vous pourrez l'aborder en entretien individuels.

FAQ : Programmation

- **1250 m² habitables pour 15 logements = 83 m² en moyenne, c'est peu !**

Un célibataire va plutôt sur un logement T2 ou T3 de 40 à 70 m² (selon ses capacités financières), cela laisse de la disponibilité pour des plus grands logements, pour les familles ! ;-)

- **Y a-t-il un ratio surface / habitant ?**

Non, les surfaces seront définies en fonction des besoins et des capacités financières des foyers.

- **Comment organiser la répartition des foyers ?**

Une fois l'ensemble immobilier co-conçu avec les architectes, les futurs habitants seront invités à se positionner sur plusieurs logements adaptés à la typologie nécessaire pour son foyer (par ordre de préférence). De manière générale, chaque foyer trouve celui qui convient à sa manière d'habiter au sein du collectif. Si besoin, les facilitateurs seront médiateurs sur ce sujet et des critères définis par le groupe peuvent aider à la décision.



FAQ : Procédure accès logement / Vie du logement

- **Quels est le mode d'entrée / Quel est le mode de sortie (ex : mutation, accident de la vie... qui nécessite de partir de l'habitat participatif ?) / Comment sont gérés les départs d'un projet d'habitat participatif ?**

Pendant la phase de conception : les modalités d'entrée et de sortie seront déterminées par le groupe à la fin de la période d'incubation. Les sorties du type des exemples donnés arrivent régulièrement dans les projets comme celui-ci. Nous sommes compréhensifs et travaillons dans la confiance et le dialogue, des solutions se trouvent. Les nouveaux arrivants remplaçant des départs ne peuvent pas remettre en cause les décisions prises jusqu'alors.

- **En cas de revente, le choix est-il soumis à l'approbation du groupe ?**

A déterminer par le groupe.

Lors de la réunion publique, l'exemple d'Habitat Différent a été cité. Dans cet Habitat Participatif, le bien est vendu en parlant bien sûr du contexte du logement et des habitants de l'habitat participatif se rendent disponibles auprès des acheteurs potentiels pour leur parler de l'association, du fonctionnement et les valeurs du lieu.

Actuellement, les acquéreurs qui cherchent ce mode de vie sont nombreux et il n'y a eu aucune difficulté à revendre les logements.

- **Il y a-t-il des contraintes à la revente ?**

Il n'y a pas de clause anti-spéculative de prévue. Certains choix (coopérative d'habitants) peuvent modifier le mode de propriété du logement et donc la revente.

Pour assurer la pérennité de l'esprit du projet, plusieurs éléments juridiques peuvent être mis en œuvre, notamment l'adhésion à une charte (document juridique loi ALUR).

- **Peut-on acheter un logement et le mettre en location ?**

Ce projet est principalement réservé à des propriétaires occupants. Il n'est pas prévu pour être un produit d'investissement immobilier, cependant pour un projet particulier, n'hésitez pas à nous l'expliquer par mail.

- **Est-il possible d'avoir un appartement en location ou location accession ?**

Ce projet est en accession, une partie en accession sociale (soumis à plafond de ressources), l'autre en accession libre, en revanche il n'est pas prévu à ce jour de location-accession (PSLA) ou de location.



FAQ : Architecture / Conception logements / Stationnement

- **Dans quelle mesure l'orientation plein sud est-elle une priorité ?**

L'orientation des bâtiments n'est pas encore définie. Le travail commun en atelier permettra de trouver la meilleure orientation pour chaque façade en fonction des exigences environnementales du projet et de la qualité de vie attendue par les futurs habitants. Une exposition sud peut être recherchée pour favoriser l'éclairage naturel des locaux, pour renforcer les apports de chaleur solaire en hiver ou pour faciliter la ventilation naturelle de l'habitat par effet de "tirage thermique" (création d'un courant d'air entre des façades opposées). Cependant l'orientation des façades devra également permettre de préserver l'intimité de chacun...

- **Les habitations du projet seront-elles aussi individuelles ou seulement collectives (appartement) ?**

Le projet prévoit une mixité de typologie et des constructions d'au plus 2 étages au-dessus du RDC. De plus, il est certain que la superficie du terrain ne permet pas d'envisager un projet de lotissement composé uniquement de maisons individuelles. Mais finalement la proportion de logements individuels dépend beaucoup des intentions de projet du groupe d'habitants.

- **Que veut dire individuel ? > Maison ?**

La maison individuelle est la forme la plus aboutie du logement individuel. Cependant le logement individuel désigne également les maisons mitoyennes et les logements superposés disposant d'accès complètement indépendants. Notez également que la maison individuelle est la forme de construction qui consomme le plus de terrain...

- **L'habitation sera-t-elle modulable ? Pourra-t-on agrandir plus tard son logement ?**

Modulable, pourquoi pas ? En revanche, la réglementation urbaine définit strictement la densité des constructions sur le terrain et il ne sera possible d'étendre les surfaces construites à l'issue du projet.

- **Accessibilité des logements aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR), notamment en R+1 ?**

Conformément aux exigences réglementaires, les locaux d'habitation en rez-de-chaussée devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite ou pouvoir le devenir sans engager de travaux importants. En revanche, la réglementation n'impose pas de rendre les étages accessibles s'ils ne sont pas desservis par un ascenseur. Pour ne pas grever le budget de l'opération, il n'est pas prévu de construire d'ascenseur. Une mixité des typologies permettra cependant d'offrir des logements de plain-pieds particulièrement adaptés aux personnes en situation de handicap.



FAQ : Architecture / Conception logements / Stationnement

- **Quels seront les matériaux utilisés pour l'isolation des bâtiments ?**

Pour répondre aux enjeux "bas carbone" du quartier, il sera nécessaire de privilégier l'emploi d'isolants biosourcés. Leur part dans la construction sera définie dans une recherche d'équilibre entre les exigences environnementales et financières du projet et en fonction du niveau d'engagement du groupe d'habitant en faveur de la santé et de l'écologie.

- **Le chauffage sera-t-il collectif ou individuel ?**

L'énergie la moins polluante, c'est celle qu'on ne consomme pas... Le premier point, c'est d'avoir des logements avec une isolation très performante, et donc des besoins de chauffage très faibles. Le choix du mode de chauffage dépend ensuite également de la densité des constructions. Des constructions dispersées sur le terrain ne permettraient pas d'envisager une solution de chauffage collectif efficace et économe ; au contraire d'un projet d'habitat groupé et dense.

- **Le stationnement sera-t-il en surface ? Des garages sont-ils prévus ?**

L'équilibre économique du projet ne permet pas d'envisager de parking en sous-sol.

C'est le groupe d'habitants qui définira la place qu'il souhaite laisser à la voiture et le budget qu'il veut consacrer à la construction de la voirie et du stationnement. Ce choix devra se faire dans le respect des exigences environnementales du quartier qui vise à préserver la perméabilité et la biodiversité des sols.

- **Quelle place pour la voiture ?**

Voir ci-dessus. Notez également que la réglementation urbaine impose de réaliser le stationnement sur le terrain avec un minimum d'une place par logement.



FAQ : Environnement ZAC et plus large

▪ Quid de la pollution sonore de l'autoroute ?

Des nuisances liées à l'autoroute ne sont pas spécifiquement exprimées de la part des habitants actuels de la ZAC des Echats. Des merlons très conséquents sont aménagés, de plus cette voie autoroutière est positionnée en contrebas.

Les constructions entre l'îlot et l'autoroute renforcent également les effets de ces dispositifs acoustiques.

▪ Quid de la pollution lumineuse de l'Atoll ?

La mairie de Beaucouzé est déjà intervenue auprès d'Atoll pour remonter ce sujet et des discussions ont été ouvertes. Ce point d'attention entrera en ligne de compte dans la conception du programme.

▪ Quelle accessibilité de l'îlot par rapport aux transports, pistes cyclables... ?

Le quartier des Echats est traversé par la ligne de bus n°4 qui rejoint le cœur d'Angers en 30 min, jusqu'à Saint-Barthélémy d'Anjou. Cette ligne fait une fourche et dessert d'une part le cœur de Beaucouzé et d'autre part l'Atoll.

La ville de Beaucouzé porte auprès de l'agglomération un projet de déploiement d'une ligne directe et rapide qui rejoindrait le centre-ville d'Angers.

Courant 2023, la nouvelle ligne de tramway B aura son terminus au campus d'Angers, à proximité de Beaucouzé.

Liaisons cyclables : le centre d'Angers est accessible en une vingtaine de minute à vélo avec des pistes cyclables.

La commune de Beaucouzé s'est engagée dans l'élaboration, actuellement en cours et jusque juin 2022, d'un schéma directeur des modes de déplacements actifs comme le vélo et la marche.



FAQ : Environnement ZAC et plus large

- **Est-ce que la date de livraison est fixe ? Peut-elle être anticipée ?**

La date de livraison correspond à la durée normale de déroulement d'un projet d'habitat participatif accompagné par ICEO. Il n'est pas réaliste d'imaginer que cela ira plus vite : le temps de co-conception puis les étapes d'un projet architectural (délai d'instruction d'un permis de construire, consultation des entreprises, analyses des offres, installation de chantier, travaux et réception de l'ouvrage) ne peuvent pas être raccourcies.

- **Il y a-t-il d'autres projets d'habitat participatif à venir sur l'agglomération angevine ? Si oui, où ?**

Pour connaître les projets d'Habitats Participatifs en cours ou à venir sur le département, vous pouvez vous diriger vers la plateforme régionale de l'habitat participatif HPO <http://habitatparticipatif-ouest.net/> et de l'association départementale HEP49 (Habitat **Écologique** et Participatif) <https://www.facebook.com/HEP-49-Habitats-Participatifs-du-Maine-et-Loire-459649967707113/> Page Facebook (ouverte à tous)

Vous y trouverez des projets portés et d'autres en autopromotion. L'association HEP49 organise des permanences les 3ème jeudis du mois.