

## 3 projets d'habitat innovants pour embellir la ville et la vie



# DOSSIER DE PRESSE

## CONTACT PRESSE

Agence biazélos

Véronique Jeannin

[veronique.jeannin@biazelos.fr](mailto:veronique.jeannin@biazelos.fr)

Mobile : 06 46 82 31 16

## en chiffres

---

- 17 600 logements répartis entre ville et campagne sur 236 communes.
- 230 collaborateurs experts, proches des partenaires locaux et des habitants.
- 40% des équipes sur le terrain, pour favoriser la qualité de vie et l'amélioration des relations entre habitants.
- 12 Points Service pour renforcer l'écoute et le dialogue.
- 1 centre de Relations clients à Rennes, pour un accès rapide aux services et des réponses personnalisées : 120 000 appels/an.
- 1 pôle Expertise sociale de 18 personnes pour épauler les locataires, en étroite collaboration avec les partenaires sociaux et les collectivités.
- La certification ISO 9001 et la certification NF Habitat HQE sur les opérations aidées de Rennes Métropole.
- Environ 2 500 attributions/an.
- Près de 2 200 nouveaux locataires/an.
- Plus de 280 mutations/an.
- **92% des locataires satisfaits par la qualité des services et des logements.**

---

*“ Pour nous, la proximité est essentielle. Nous devons être accessibles, en contact direct avec nos clients, pour mieux comprendre leurs attentes et répondre aux besoins des collectivités comme des habitants. Nous plaçons ainsi l'humain au centre de notre action ”, explique Bruno Caccia, directeur général de NEOTOA.*

---

*“ Chaque jour, nous avons à coeur de développer des services innovants et de proximité, qui favorisent le lien social et permettent d'apporter des solutions logement adaptées à chacun ”, précise Bruno Caccia.*



Le Jardin des Frênes à Mordelles  
24 logements certifiés Passivhaus

---

## Le saviez-vous ?

64% des ménages sont éligibles au logement social.



13 maisons les Castelines à Chateaubourg

Bailleur social depuis près d'un siècle, NEOTOA a pour vocation d'offrir au plus grand nombre l'opportunité d'accéder à un habitat de qualité tout en veillant au bien-être des habitants et à la préservation de l'environnement.

Grâce à ses équipes d'experts en immobilier et aménagement, NEOTOA offre des solutions et des services pour embellir la ville et la vie.

- Location et accession à la propriété, en neuf et ancien.
- Construction et rénovation, ainsi que performance énergétique.
- Produits et services sur-mesure.
- Organisation de proximité, adaptée aux territoires et proche des habitants...

## L'innovation pour embellir l'avenir

L'offre immobilière de NEOTOA doit s'adapter aux besoins d'aujourd'hui et de demain, pour répondre aux enjeux énergétiques. En développant des projets innovants, NEOTOA n'attend pas demain pour préparer l'avenir :

- Des constructions neuves conçues pour vivre ensemble : création d'espaces conviviaux...
- De meilleures performances énergétiques, de nouveaux équipements et matériaux améliorent les performances énergétiques des bâtiments. Réhabilitations thermiques dans l'existant, équipements sophistiqués dans le neuf, développement d'opérations passives...
- Plus de confort et moins de charges : Observatoire des charges, sensibilisation des locataires, outils novateurs pour le suivi en temps réel des consommations énergétiques... la facture des locataires diminue !
- Un accompagnement unique : avec Rencontres pour un toit, NEOTOA va encore plus loin dans l'accompagnement des publics prioritaires (en partenariat avec l'Association pour l'insertion sociale AIS 35)

L'innovation permet à NEOTOA de proposer des constructions alliant architecture et performance à des coûts maîtrisés.

*“ Nous avons choisi de protéger l’environnement au bénéfice des habitants ”*



## Construire durablement pour embellir l’environnement

Pour NEOTOA, respecter l’environnement, c’est proposer des solutions de logements économes en énergie et donner aux locataires des clés pour maîtriser leur consommation d’énergie.

- Des logements à haute performance énergétique.
- Une implantation respectueuse de l’environnement urbain et/ou naturel.
- Des chantiers propres.
- La requalification urbaine.
- Une capitalisation concrète sur les énergies renouvelables : panneaux solaires, chaudières à condensation, isolation extérieure (ITE), orientation sud... pour plus de confort et d’économies.
- La construction de logements BBC et passifs.
- Des logements appareillés pour calculer et maîtriser les charges.
- Le développement de méthodes de concertation innovantes (diagnostic en lien avec les habitants et les partenaires, logements témoins, actions de sensibilisation à la propreté, au tri des déchets, aux éco-gestes...)
- La réalisation du nettoyage des logements, de l’entretien des jardins par des entreprises et chantiers d’insertion, l’intégration de clauses d’insertion dans les marchés de réhabilitation, le développement de la diversité des personnes au sein même de l’entreprise lorsque cela est possible... pour contribuer à l’insertion par l’emploi.

**80% du budget des travaux  
de gros entretien et de réhabilitation  
a un impact sur la maîtrise des charges...**

# 3 projets innovants pour l'avenir



## Un projet d'auto-construction accompagnée

### Lotissement Les Poiriers - Saint-Médard-sur-Ille

Destiné à favoriser l'accession à la propriété des ménages modestes, ce projet offre l'opportunité aux familles engagées d'acquérir leur maison en participant activement à sa construction et à celles de leurs voisins, afin d'en diminuer le coût global. La dynamique collective de participation à la construction doit en outre favoriser un futur voisinage convivial et solidaire.

Pour assurer les compétences nécessaires en bâtiment, cette opération est accompagnée par les Compagnons Bâisseurs Bretagne, qui apportent une aide à l'organisation du chantier, dans une démarche collective d'entraide ; une aide à la mise en oeuvre technique ; une formation sur le chantier ; un accompagnement et un suivi des travaux, et des prêts de matériel. Les 8 familles actuellement engagées sont volontaires dans cette démarche qui nécessite une disponibilité effective (week end, vacances). Ces candidats à l'accession à la propriété (primo accédants) disposaient de ressources trop modestes pour le marché actuel.

Ce projet de lotissement communal en auto-construction accompagnée est l'aboutissement d'un partenariat étroit entre la commune de Saint-Médard-sur-Ille, le bailleur social NEOTOA et les Compagnons Bâisseurs Bretagne. Cette opération expérimentale constitue une première en France. Le projet comprend 41 lots composés de 8 maisons en auto-construction accompagnée, 6 logements en locatif social et 27 lots libres de constructeur, sur 22 000 m<sup>2</sup> de surface.

*L'association des Compagnons Bâisseurs Bretagne mène depuis plus de 40 ans des actions d'auto-réhabilitation accompagnée : rénover le logement de personnes en difficultés financières et/ou sociales, avec la participation de l'habitant et un accompagnement technique. L'association possède donc des compétences sociales, techniques et juridiques dans le domaine.*





## Un projet de résidence intergénérationnelle

### Le Cours des Arts - Rennes Beauregard

En 2013, NEOTOA a été désigné lauréat de l'appel à projets de Rennes Métropole pour la réalisation d'une résidence intergénérationnelle innovante et reproductible. Avec ce projet, NEOTOA est resté fidèle à son engagement en faveur de la création de lien social et de la lutte contre l'isolement. Cette opération a également été lauréate de l'appel à projet "Logements sociaux innovants 2014-2015" de la région Bretagne, et a obtenu la subvention maximale de 400 000 euros. Ce projet concerté est porté en partenariat par la ville de Rennes, Rennes Métropole, les institutions et les habitants de Beauregard.

Véritable projet de vie et concept de vie innovant, le Cours des Arts est pensé pour favoriser le bien vivre ensemble, grâce à ses espaces partagés, générateurs de liens entre les habitants (salle commune, jardins partagés, ateliers d'artistes...). Par exemple, l'association de deux logements, l'un adapté à une personne âgée et l'autre familial, reliés par une pièce commune, permettra de favoriser l'entraide intergénérationnelle et de créer des liens entre personnes âgées et familles. De même, une salle commune de 70 m<sup>2</sup> équipée permettra aux habitants de partager des moments conviviaux, à proximité d'une buanderie commune et du bureau de l'agent de proximité de la résidence, qui participera à la qualité de vie de la résidence.

Verdoyant et artistique, le Cours de Arts disposera d'un îlot de verdure en son centre, incluant des jardins partagés et aménagés en concertation avec les futurs habitants. De plus, six ateliers et ateliers-logements accueilleront des artistes, pour favoriser les pratiques culturelles. Le Cours des Arts s'insère harmonieusement dans le paysage bocager environnant, qui en structure l'architecture, à la recherche d'un équilibre entre espaces verts et urbains. La résidence compte 119 logements dédiés au locatif social et à l'accession aidée, intermédiaire et libre (34 logements en location du studio au T6, 84 en accession du 2 au 5 pièces, un atelier d'artiste en location-accession) ainsi que 3 cellules commerciales orientées vers des professions paramédicales. La livraison est prévue au premier semestre 2018.



## Co-construire un projet de résidence

La résidence des Acacias - Melesse NEOTOA et la ville de Melesse ont lancé en 2015 le projet d'habitat participatif des Acacias, dans une démarche de nouvelle manière de vivre ensemble.

Dans le cadre de la reconstruction de la résidence des Acacias, les partenaires ont ainsi fait le choix de porter un projet innovant d'habitat social et de donner aux futurs locataires la possibilité de s'exprimer et de participer à la conception de leur résidence et de leur logement :

- Choix de l'architecte
- Plans intérieurs et extérieurs
- Sélection des matériaux de construction
- Aménagement des espaces verts
- Gestion de la résidence...

En lien avec la municipalité de Melesse, les architectes Cécile Gaudoin et Yves Marie Maurer, la coopérative d'écologie populaire EPOK et l'artiste Cécile Demessine (atelier mobile C.A.M.T.A.R), NEOTOA s'est structuré afin d'offrir la possibilité à tous les futurs habitants de devenir acteurs de la conception de leur futur lieu de vie.

Pour toute la durée du projet, l'équipe de conception se réunit ainsi dans le cadre d'ateliers participatifs, afin de travailler sur les différentes phases de conception. L'enjeu est de définir et discuter les attentes de chacun pour parvenir à un consensus propice à l'avancée du processus de conception.

*L'habitat participatif en locatif social permet à des groupes de citoyens de concevoir, créer et gérer leur habitat collectivement, en cohérence avec leurs aspirations, en particulier en matière de vie sociale et d'écologie. Ce mode de production de l'habitat est ouvert à tous et se différencie des projets d'habitat participatif classiques par sa capacité à concevoir avec un groupe de futurs locataires.*

*Les volontaires constituent un groupe qui se fédère autour d'un projet de vie et de relations de voisinage en élaborant son programme : organisation des logements privatifs, espaces communs partagés intérieurs et extérieurs, choix des matériaux... Les futurs habitants définissent aussi leurs souhaits architecturaux et leur capacité de gestion de leur futur lieu de vie. Ils se réapproprient ainsi les décisions et responsabilités de l'acte de construire ou de rénover, d'adapter et d'entretenir leur habitat.*



# 3 questions à Bruno Caccia

## directeur général de NEOTOA

### *Pourquoi faire le choix de l'innovation pour vos projets ?*

Les projets innovants que nous réalisons ont tous pour objet nos motivations principales : créer du lien social entre tous les acteurs et bénéficiaires des projets, répondre aux attentes des habitants en termes d'offre et de service, ainsi qu'aux besoins des collectivités et des partenaires. L'innovation nous permet d'anticiper les tendances pour finalement répondre au mieux à la demande lorsqu'elle s'exprime. Nous vivons l'innovation sur tous les fronts : l'offre de services, l'environnement, l'architecture, ainsi que le développement économique, car nous sommes aussi motivés par notre volonté d'être un catalyseur de développement économique pour le territoire.

L'innovation peut être technologique, sociale ou économique, mais pour nous elle est avant tout axée sur la création de lien social. Toutes nos innovations visent à servir cet objectif.

Par exemple, le projet d'auto-construction collective de Saint-Médard-sur-Ille a une dimension forte de lien entre les familles qui participent ensemble à la construction des maisons, tout comme le projet de résidence intergénérationnelle du Cours des Arts, destiné à favoriser l'échange et l'entraide entre les familles et les personnes âgées, l'accès à la culture et à l'art. De même, le projet participatif de Melesse permet de réunir en amont les futurs habitants, de les amener à se rencontrer, à échanger, certes sur le projet lui-même, mais aussi plus globalement, et de créer ainsi du lien entre eux. Cela ne concerne d'ailleurs pas que les habitants, mais aussi les voisins, qui s'intéressent à ce qui va être construit à côté de chez eux et échangent avec leur futur voisinage. L'axe majeur de NEOTOA demeure, à travers les projets que nous portons, un regard neuf, un autre rapport aux habitants. Nous nous sentons davantage investis dans la création de projets de vie que de seuls logements.

### *Quels partenariats, équipes et organisation de tels projets impliquent-ils ?*

Des projets comme ceux-ci entraînent de nombreuses synergies. En interne, tout le monde est concerné, ce sont tous les métiers, toutes les équipes de NEOTOA qui s'investissent, et ce de manière transversale. Mais ils ne concernent pas que nous, qui sommes maître d'ouvrage et pilote, et qui à ce titre entraînent nos donneurs d'ordre, nos partenaires et nos financeurs,



en nous inscrivant dans les orientations fixées par les collectivités.

Dans l'acte de construire, ces projets impliquent des partenariats forts et une organisation transversale entre plusieurs entités, pouvant aller jusqu'au transfert de savoir-faire. Notre objectif pour ces projets est de mettre en synergie les compétences de chacun des partenaires, au service de leur réussite.

Réaliser de tels projets, c'est donc mettre en place un travail collaboratif qui mobilise les équipes de plusieurs partenaires unis pour produire des logements socialement porteurs d'avenir.

### *Quelle dimension durable ont ces projets ?*

Ces projets sont durables tant sur le plan environnemental que social, mais également en termes de performance économique. Nous innovons jusque dans notre manière de travailler, ce qui renforce notre performance économique et nous permet ensuite d'investir davantage dans l'offre de logements. L'innovation nous permet d'augmenter notre capacité à développer notre métier.

Sur le plan social, ces projets proposent des interactions sociales durables et un regard différent sur le quotidien collectif.

Ils visent également tous à la préservation de l'environnement et du territoire, aussi essentielle pour nous que la baisse des charges des habitants. La dimension environnementale de nos projets réside donc dans la performance du bâtiment, l'économie d'énergie, le choix de matériaux durables...



9 appartements Riva à Saint-Erblon



neotoa

EMBELLIT LA VILLE ET LA VIE

[www.neotoa.fr](http://www.neotoa.fr)

Siège social

41, bd de Verdun - CS61121  
35011 RENNES Cedex

02 23 48 8000

