

DOSSIER DE PRESSE

14 juin 2022

Habitat innovant.

**Néotoa livre Les Rigoustins à Melesse (35) :
une co-conception participative de 51 appartements.**



Le mardi 14 juin 2022, la commune de Melesse (35) et Néotoa ont inauguré Les Rigoustins, un programme d'habitat participatif de 51 logements locatifs. Initié pour permettre aux habitants de construire une nouvelle manière de vivre ensemble, il s'agit de la première livraison de ce type pour les équipes Néotoa.

De la résidence des Acacias à celle des Rigoustins : un projet de longue date.

Située au cœur de la commune de Melesse, au Nord de Rennes, la résidence des Acacias a été construite dans les années 70.

« En 2014, lorsque Néotoa et la Mairie ont convenu de déconstruire les anciens bâtiments existants, l'équipe municipale a exprimé le souhait que **la reconstruction s'appuie sur la réalisation d'un habitat participatif** en locatif social et que l'implication des habitants soit effective dès la phase de conception. Néotoa a immédiatement répondu favorablement », Claude JAOUEN, Maire de Melesse depuis mars 2014.



« En accord avec notre politique de logement, nous souhaitons travailler sur **le bien-vivre ensemble**. La résidence des Acacias bénéficiait d'une configuration classique sous forme d'un bâtiment en longueur. Cela créait une rupture entre les résidents et l'environnement pavillonnaire des alentours. La proposition faite par Néotoa était en cohérence avec cette **volonté de mixité** par le biais de **l'implication des habitants**. Nous souhaitons que la nouvelle construction soit ouverte sur le quartier, qu'il n'y ait pas de frontière sociale visible », Ghislaine MARZIN, Adjointe à la Citoyenneté et aux Solidarités.



Dans le cadre d'une démarche participative, **impliquer et associer les melessiens** au projet était une **évidence pour la commune**. Ils ont été interrogés afin de **donner du sens** à cette nouvelle construction et **répondre au plus juste aux besoins**. Les attentes du voisinage ont également été prises en compte. Cela a nécessité **d'adapter le projet tant que nécessaire** pour une meilleure cohabitation. Il a également fallu initier la population au mode de fonctionnement d'une démarche participative : informer des contraintes et préciser que tout n'était pas réalisable.

« Notre ligne de conduite a été de **collecter la parole et de ne pas imposer de choix**. Le participatif fait partie de notre ADN et ce à tous les niveaux : urbanisme, mobilité, développement durable et donc logement. En étroite collaboration avec Néotoa, nous avons conscience que la démarche serait longue. Ce fut une expérience riche pour nous tous, **un challenge auquel certain ne croyait pas**. Ma joie réside dans le fait que toutes ces personnes qui ne se connaissaient pas avant sont aujourd'hui heureuses de partager des moments de convivialité. L'habitat participatif n'est pas réservé à une certaine population, il est **accessible à tous** et ce projet le démontre », poursuit Ghislaine MARZIN.



L'habitat participatif pour vivre ensemble autrement.

De nouvelles tendances en matière d'habitat se dessinent depuis plusieurs années. Autant de solutions qui **répondent aux besoins des citoyens** dont les logements ne sont pas toujours adaptés à leurs usages, à leurs attentes. **La question du lien social** est aussi régulièrement posée car elle suggère un lien direct avec le mode d'habitat. Les co-conceptions participatives constituent une réponse à ces réflexions et leur développement ne cesse de croître.

L'habitat participatif repose sur **une démarche citoyenne** : il permet à un groupe de personnes de participer à la conception de la résidence et d'imaginer un mode de vie. Avec le développement durable comme pilier et le partage, la solidarité et la convivialité comme valeurs, l'habitat participatif est innovant sur le plan social. Pensé par et pour les habitants, il favorise le « **vivre ensemble autrement** ».

Retour sur le déroulé du projet

Pour lancer la démarche autour du projet des Rigoustins, une réunion publique et une fête du participatif avaient été organisées entre octobre 2015 et mai 2016. Un groupe de travail réunissant les équipes Néotoa, des élus et des habitants de la commune s'est ensuite constitué dans le but d'offrir aux futurs locataires l'opportunité de participer à la conception de leur résidence et de leur logement.

Jusqu'en juillet 2017, plusieurs ateliers participatifs animés par l'association Épok ont été mis en place afin de définir les aspects urbains et architecturaux, les plans des logements et les futurs usages en répondant aux objectifs suivants : mixité, lien social et partage, solidarité de voisinage. Quelques jours après le début de la démolition en octobre 2017, les premières orientations du futur projet ont été présentées lors d'une réunion publique. La résidence des Rigoustins devra répondre aux besoins de tous, des espaces communs seront créés pour favoriser un projet de vie collectif.

L'année 2018 a été celle de la finalisation du projet sur les plans financier, juridique et technique.

Le 15 juin 2019, le chantier débute.

« Il s'agit de **notre première livraison d'habitat participatif locatif**. L'objectif de cette démarche était tout d'abord d'aboutir à un projet qui **réponde aux attentes du plus grand nombre**. Une fois les logements livrés, il a ensuite été essentiel de **maintenir les liens** qui avaient été créés. En effet, un travail sur **la dynamique de voisinage** a été mené avec les futurs habitants en parallèle de la construction des bâtiments », Pauline MAUDET, Chargée de projets Habitats Pluriels Néotoa.



Le projet participatif des Rigoustins a permis de **réunir les futurs habitants**, de les amener à se rencontrer, à échanger et également à **créer des liens**. Néotoa propose **un regard neuf sur le logement**, un autre rapport aux habitants qui deviennent **acteurs de leur projet de vie**.



L'Épok est l'association qui a accompagné **méthodologiquement et pédagogiquement** les groupes d'habitants dans la **conception participative** (clarifier les intentions personnelles, développer une culture collective, animer l'opération, poser le cadre et le rôle de chacun dans le projet, etc.). Ils ont été créés 2 à 3 mois avant la livraison de chaque bâtiment (novembre 2021 : livraison des bâtiments A et B – 1^{er} mars : livraison du bâtiment C).

« Toutes les personnes ayant fait une demande de logement sur la commune ont été informées du **projet participatif en cours et de la démarche associée**. Ils ont été sensibilisés sur la conception et le mode de vie participatif. Des visites du chantier ont également été proposées. Enfin, les appartements ont été attribués aux futurs habitants dans le respect des plafonds de ressources associés par le biais d'une commission d'attribution. Les 51 familles sont aujourd'hui toutes installées. Nous retrouvons parmi les résidents **toutes les générations dont 2 anciens ménages de la résidence des Acacias** », poursuit Pauline MAUDET.

Suite à la livraison de l'ensemble des logements, **une crémaillère** a été organisée par les habitants le 9 avril 2022 autour d'un repas partagé et de jeux. Les plantations sont également en cours dans le jardin potager. Les habitants peuvent compter sur les équipes Néotoa et l'association L'Épok pour les soutenir dans ce nouveau projet de vie.

Un projet bioclimatique, biosourcé et co-conçu.

L'une des premières actions du groupe de travail a été de choisir l'équipe d'architectes : Cécile Gaudoin et Yves-Marie Maurer (Maurer et Gilbert Architectes). Lors des ateliers, **les objectifs architecturaux du projet ont ensuite été définis** :

- une mixité dans la forme du bâti ;
- une architecture moderne ;
- des hauteurs et des volumes maîtrisés ;
- une ouverture sur les espaces verts et vers la dynamique de centre bourg ;
- des espaces partagés destinés à améliorer la qualité de vie des habitants.

→ La résidence Les Rigoustins a été imaginée autour de 3 bâtiments. Cette composition permet une perméabilité visuelle ainsi qu'un cheminement entre la rue des Acacias et le jardin à l'arrière. Les ensembles situés en partie Ouest du terrain (R+2+attique) s'intègrent avec les hauteurs des constructions voisines de type intermédiaire. Ces deux bâtiments s'implantent sur un parking souterrain, complété par un petit parking aérien (20 places). Les ensembles en limite de parcelle à l'Est présentent un gabarit en R+1 et R+2 afin de mieux s'harmoniser avec les gabarits des maisons avoisinantes. Les différents volumes s'installent en suivant la topographie naturelle pour limiter l'impact et le remblai.



Composée de 51 logements (12 T2, 26 T3, 6 T4 et 7 T5) simples et modernes, la résidence dispose cependant d'une particularité. **Des paliers de type « serre » ouverts à la lumière ont été** créés afin de s'intégrer à l'environnement bâti existant. Largés et dotés de revêtements transparents s'apparentant à ceux des serres, ils appartiennent à l'enveloppe du bâtiment. Organisant les circulations entre les logements d'un même bâtiment, ils associent les halls d'entrée et les paliers et permettent des usages communs supplémentaires aux habitants.

Deux autres espaces communs viennent ensuite structurer le projet :

- un jardin ;
- une pièce commune avec cuisine située au rez-de-chaussée d'un des trois bâtiments.

« Nous avons imaginé une résidence **plus aérée, avec des espaces partagés, des couloirs qui facilitent la rencontre entre les futurs résidents**. Les logements bénéficient tous d'une double orientation et d'espaces extérieurs privés, jardinet, balcon ou loggias. La structure est mixte bois béton, avec un mur d'enveloppe en MOB remplissage ouate de cellulose. Les façades et planchers des serres sont entièrement en bois et offrent une qualité d'atmosphère à ces grands paliers appropriables », Yves-Marie MAURER (Maurer et Gilbert Architectes).

L'ensemble atteint le niveau RT 2012 -10%.



FINANCEMENT

Subventions (6%) (pour les 35 PLUS/PLAI) :

L'État : 75 227 €.

Le Département d'Ille-et-Vilaine : 310 000 €.

Prêt (72%) : 5 053 660 € (dont 144 000€ de prêt 1% Action Logement).

Fonds Propres Néotoa (22%) : 1 540 566 €.

Subventions pour accompagner la démarche participative et le projet de vie :

La Fondation de France : 8 000 €.

La Fondation MACIF : 10 000 €.

Les logements, financés par des prêts conventionnés PLS/PLAI/PLUS, ont été attribués dans le respect des plafonds de ressources associés.

À propos de Néotoa

Acteur engagé de l'immobilier pour tous en Bretagne, Néotoa compte 354 collaborateurs, près de 22 700 logements locatifs répartis sur plus de 300 communes et environ 3 000 logements livrés en accession à la propriété. Partenaire des collectivités dans le développement des territoires, Néotoa construit près de 800 logements par an. www.neotoa.fr

