

CONSTRUIRE  
ENSEMBLE  
LE CADRE DE VIE  
DE DEMAIN

# ZAC Maison Neuve Guérande

La massification des matériaux biosourcés dans les opérations d'aménagements : une transition engagée à faire aboutir sur l'ensemble des types de logement



# DÉROULÉ

- 1/ Présentation du rôle de l'aménageur
- 2/ Présentation de la ZAC Maison Neuve à Guérande
- 3/ Explication de la démarche en cours
- 4/ Freins à lever
- 5/ Aménageurs et massification : conclusion



# LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT

**Depuis 2013**, l'agence Loire-Atlantique développement accompagne tous les territoires de Loire-Atlantique dans l'amélioration du cadre de vie de leurs habitants.

Elle propose aux collectivités une offre globale de conseils, de services et d'expertises réunis autour de différentes compétences.

L'agence Loire-Atlantique développement est composée de 4 entités, de façon à pouvoir répondre de la meilleur façon aux besoins et aux attentes des territoires

## CAUE 44

Il a pour but de promouvoir la qualité architecturale, urbaine et paysagère, avec pour missions l'information, la sensibilisation, la formation et le conseil de tous les publics.

## LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SPL

Société publique locale experte du développement touristique, de l'aménagement et de l'attractivité territoriale.

## LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA

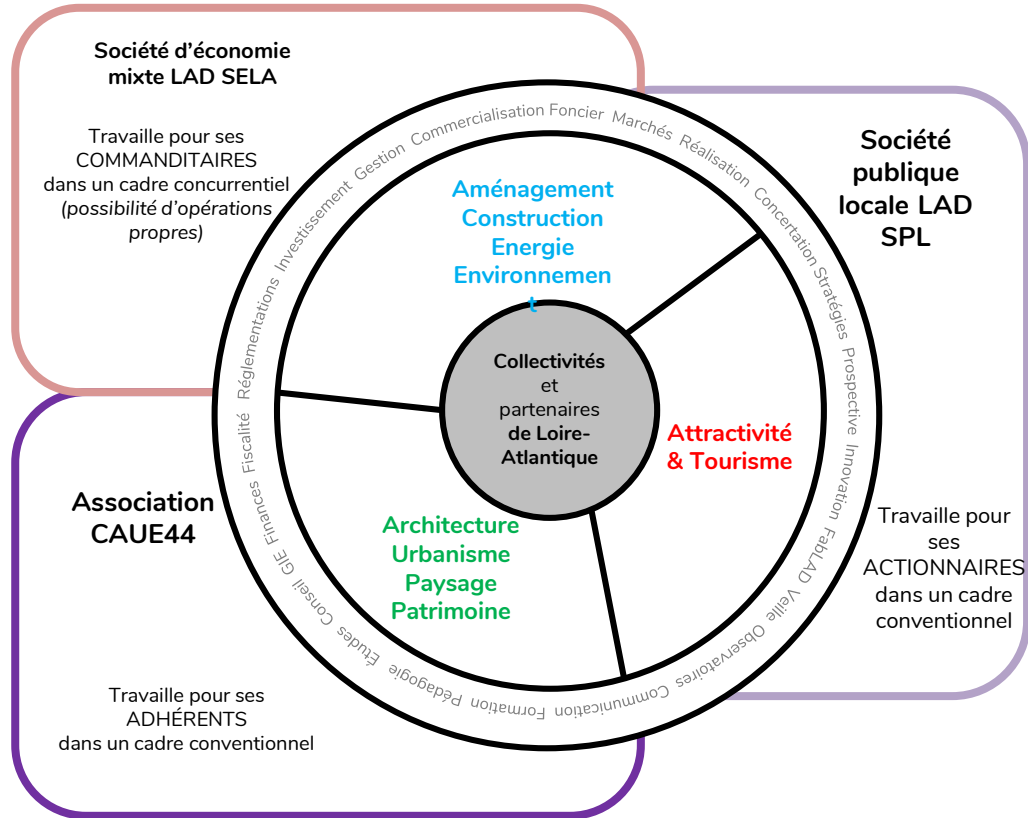
Accompagne depuis 50 ans les collectivités sur leurs problématiques d'aménagement, de renouvellement urbain, d'environnement, d'énergie et de construction d'équipements.

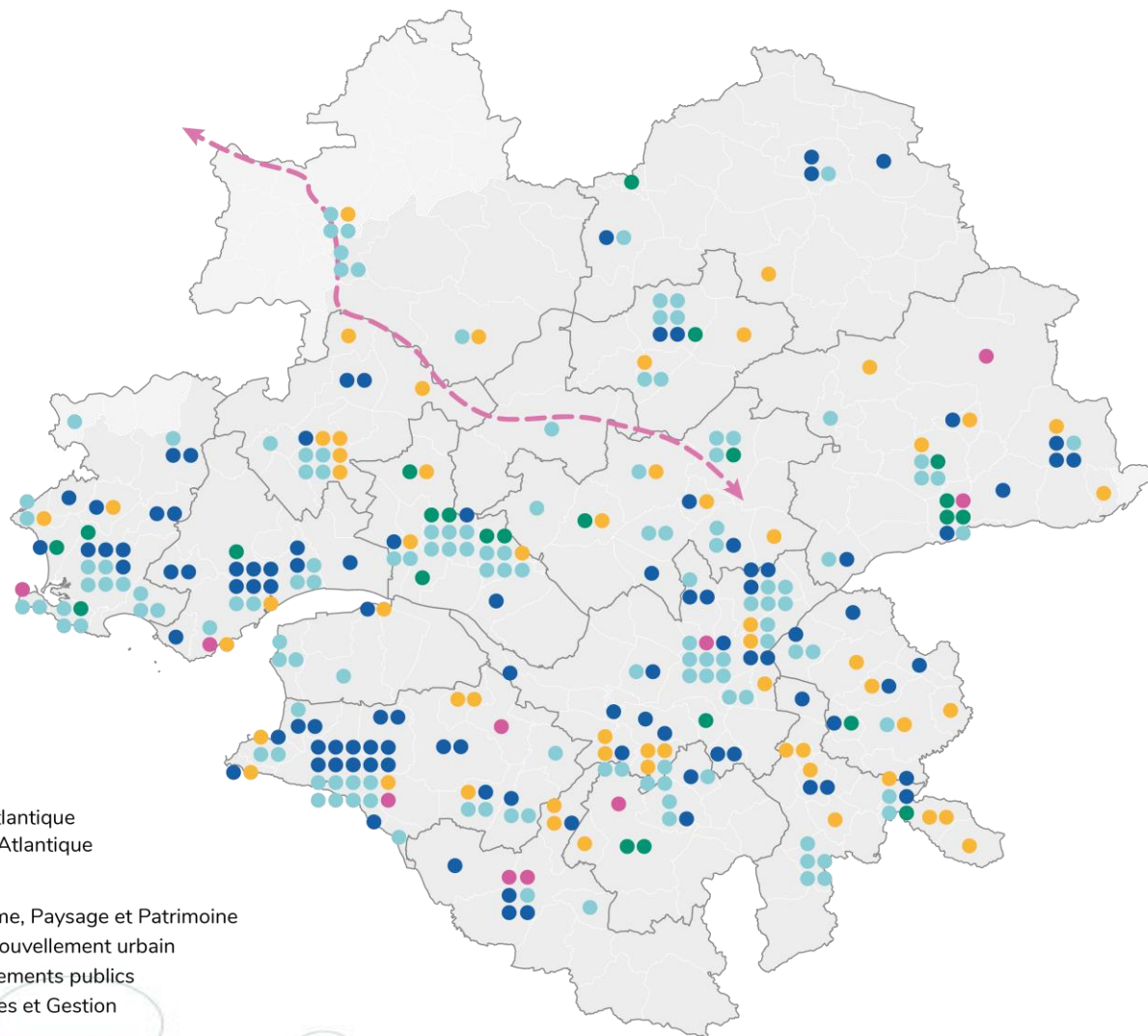
## LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT GIE

Groupement d'intérêt économique qui assure les fonctions supports de Loire-Atlantique développement.

## LES CADRES D'INTERVENTION ET LES METIERS

### Agence Loire-Atlantique développement





# Loire Atlantique développement - SELA

Loire-Atlantique  
Développement -  
SELA au service des  
élus pour  
l'aménagement  
des territoires  
en Loire-Atlantique

Loire Atlantique développement-SELA est un **aménageur public** et accompagne les **collectivités** depuis presque 60 ans.

La **collectivité** est le véritable **décisionnaire** du projet à toutes les étapes et maîtrise sa **réalisation sur toute la durée** tant sur les aspects techniques que financiers.

Loire Atlantique développement-SELA possède un **service dédié** aux questions **énergétiques** et **environnementales**.

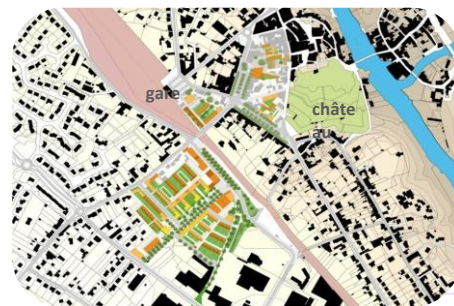
Loire Atlantique développement-SELA possède un **savoir-faire** et une **capacité d'innovation** reconnue en aménagement avec notamment **3 Écoquartiers** labellisés et primés par l'Etat.

Quelle plus-value ? Une **connaissance fine** des **montages de projets** qui nécessite une compréhension des filières et des acteurs



**Quartier des Perrières  
La Chapelle sur Erdre**

*Prix du palmarès EcoQuartier 2009 - Catégorie  
Biodiversité urbaine/Nature en ville.  
1<sup>er</sup> Quartier labellisé en 2013*



**Quartier Champ de Foire  
Clisson**

*Prix du palmarès EcoQuartier 2011 - catégorie  
Petite ville*



**Quartier Maison Neuve  
Guérande**

*Prix du palmarès EcoQuartier 2011 - catégorie  
Petite ville*







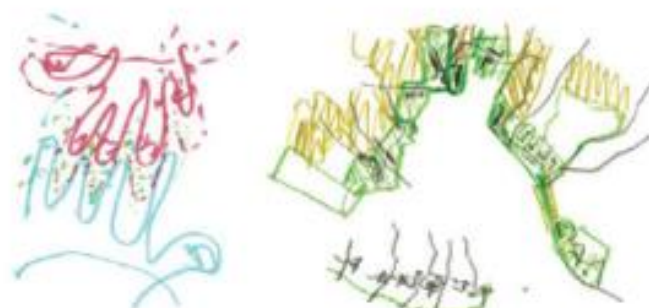
## 2 / PRÉSENTATION DE LA ZAC MAISON NEUVE À GUÉRANDE

### LOCALISATION

- Projet née en 2007, phase opérationnelle en 2016
- 675 logements – 32 ha  
Besoin de nouveaux habitants et plus particulièrement de jeunes actifs
- Lauréat du concours Ecoquartier 2011 dans la catégorie petite ville, labellisé Ecoquartier étape 2 – projets en travaux en décembre 2017. Un des enjeux majeurs :
  - **Construire des bâtiments innovants et performants en matière d'énergie, d'utilisation de matériaux et savoir-faire locaux et de santé.**



*Le développement de nouveaux pôles pour Guérande (extrait Plan Global de Développement)*



*Concept d'Eco-Rempart  
Schémas réalisés par E. Souto de Moura*

*Redéfinir les limites de la ville  
(Atelier Littoral)*



## 2 / PRÉSENTATION DE LA ZAC MAISON NEUVE À GUÉRANDE 8 HA D'ESPACES VERTS DÉLIMITANT 4 QUARTIERS



## 2 / EXPLICATION DE LA DÉMARCHE

### LA PHILOSOPHIE DU PROJET

#### Des objectifs traduits de la commande publique :

- Construire le projet avec les professionnels de l'immobilier, les habitants, dans une démarche d'amélioration continue
- Accueillir et favoriser les initiatives locales
- Construire des bâtiments innovants en matière d'énergie, d'utilisation de matériaux et savoirs faire locaux et de santé
- Utiliser les ressources du site : terre, vent, soleil

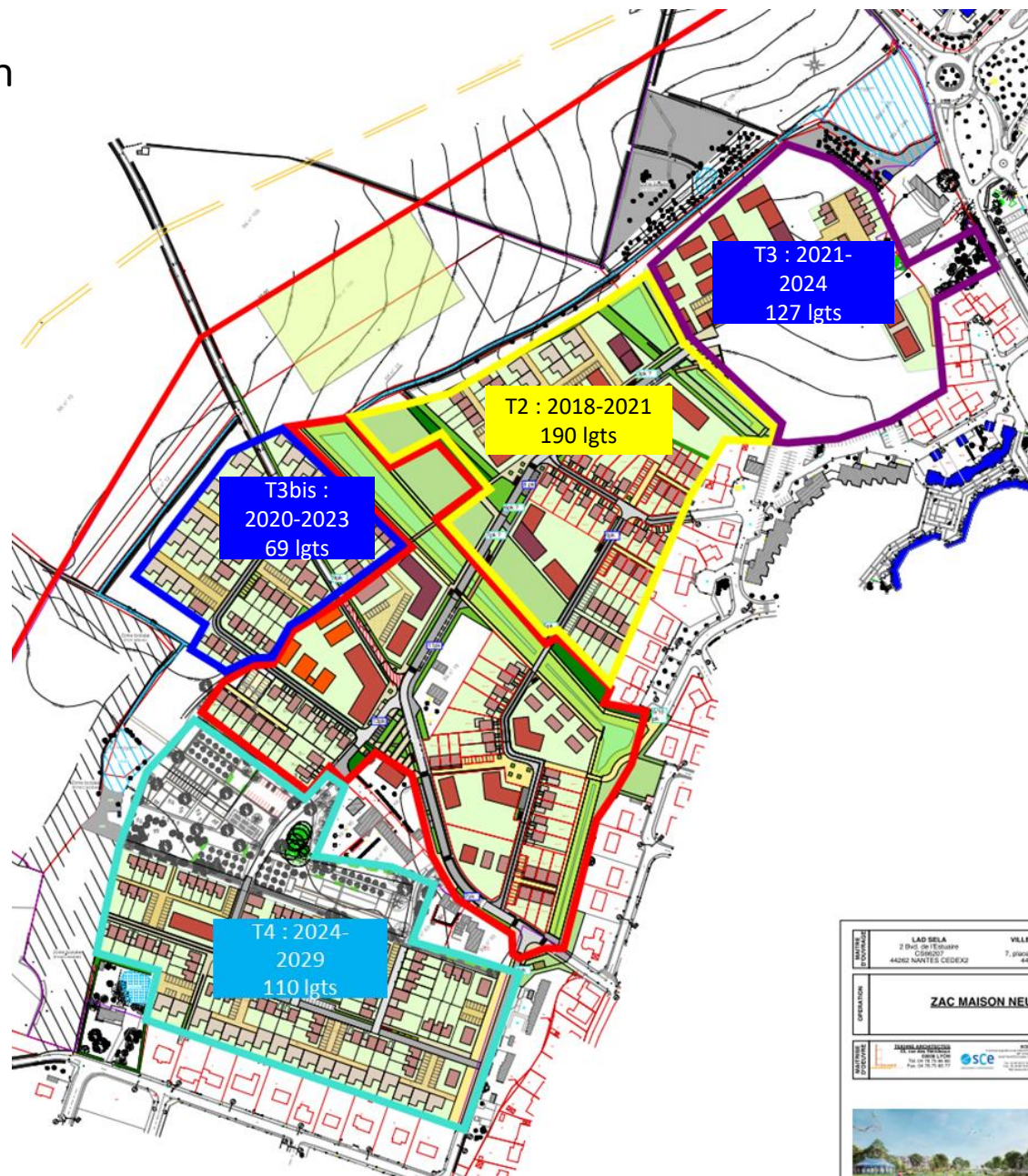
#### Les moyens mis en œuvre :

- Une démarche éco-partenariat local signé par la ville, LAD-SELA et l'ensemble des participants après 5 ateliers professionnels réunissant 180 participants
- Plusieurs études réalisées en amont avec notamment un partenariat avec l'IFSTAR (analyse des terres lors des fouilles archéologiques, mise en stock)
- Formation à destination des étudiants (Ecole d'architecture de Rennes + IUT St Nazaire) pour la réalisation de prototypes de mise en œuvre de la terre du site avec analyses (comportement thermique, phonique et mécanique)

# Phasage et commercialisation

Principe de phasage calqué sur le rythme actuel de commercialisation :

- 15-20 terrains à bâtir par an
- 1 à 2 opérations groupées par an





## 2 / EXPLICATION DE LA DÉMARCHÉ

### 2.1 ETAT DES LIEUX DES RÉALISATIONS – TRANCHE 1



MUR EN  
TERRE DU  
SITE



ILOT C1-1  
HARMONIE HABITAT  
25 LOGEMENTS PLUS/PLAI  
LIVRAISON ÉTÉ 2019

ILOT C1  
HABITAT PARTICIPATIF  
10 LOGEMENTS PSLA / LIBRES  
HABITANTS ARRIVÉS EN JANVIER 2019





# 2 / EXPLICATION DE LA DÉMARCHÉ

## 2.1 ETAT DES LIEUX DES RÉALISATIONS – TRANCHE 1



ILOT C7 SILENE  
41 LOGEMENTS + MAISON  
MÉDICALE  
LIVRAISON ÉTÉ 2019



## 2 / EXPLICATION DE LA DÉMARCHE

### 2.1 ETAT DES LIEUX DES RÉALISATIONS – TRANCHE 1



SECTEUR C2-C4  
21 TERRAINS À BÂTIR  
PREMIERS HABITANTS  
ARRIVÉS EN 2018

# 2 / EXPLICATION DE LA DÉMARCHE

## 2.1 ETAT DES LIEUX DES RÉALISATIONS – TRANCHE 1

SECTEUR C9

16 TERRAINS À BÂTIR

PREMIERS HABITANTS ARRIVÉS EN MARS 2019





## 2 / EXPLICATION DE LA DÉMARCHE

### 2.2 ETAT DES LIEUX DES DÉMARCHES ENCLENCHÉES – TRANCHE 2

**Tranche 2** : 190 logements dont 38 % de logements PLUS / PLAI et 17 % de logements en accession abordable.

**Collectifs** : 4 ilots dont 2 comprendront des opérations à destination de logements locatifs aidés et 2 à destination d'opérations mixtes locatif aidés, PSLA et logements libres en majorité.

**TAB** : 30 TAB dont 10 abordables

10 TAB abordables inscrits dans une consultation de constructeurs bois uniquement

Passer de la préconisation d'intégration des matériaux biosourcés à la prescription.





# 2 / EXPLICATION DE LA DÉMARCHE

## 2.2 ETAT DES LIEUX DES DÉMARCHES ENCLENCHÉES – TRANCHE 2

Ilots collectifs : objectifs de réduction de l'impact carbone des bâtiments inscrits dans le CPAUPE

### OBJECTIFS

1. Promotion et sensibilisation à la biodiversité en ville
2. La réduction de l'impact carbone des bâtiments
  - Par l'emploi de matériaux locaux / biosourcés
  - Par la mise en œuvre d'une démarche bioclimatique passive
3. Un renouvellement d'air des bâtiments assuré en priorité par le recours à la ventilation naturelle
4. La mise en œuvre de chantiers supports d'insertion et/ou de formation

Objectif 2 : notice environnementale et énergétique à chaque stade d'avancement du projet pour évaluer la réduction de l'impact carbone des bâtiments et les moyens mis en œuvre pour l'intégration des matériaux biosourcés

# 2 / EXPLICATION DE LA DÉMARCHE

## 2.2 ETAT DES LIEUX DES DÉMARCHES ENCLENCHÉES – TRANCHE 2

**Collectifs** : 4 ilots

2 au stade PC : B1 Est / B3

2 au stade esquisse : B2 / B1 Ouest

**B1 Est** : PC déposé en mai 2019

Utilisation du bois en manteau / bardage / structure pour le local vélo

Utilisation de la terre du site en enduit intérieur pour les cloisons séjours/chambres d'une dizaine de logements

Ventilation naturelle sur un bâtiment de 12 logements

**B3** : PC déposé en avril 2019

Murs ossature bois / bardage

Utilisation de la terre du site en enduit intérieur pour les cloisons des séjours

Bauge pour les murs des locaux vélos et pour les murs paysagers en limite de terrain

Ventilation naturelle pour un bâtiment de 14 logements

**B1 Ouest et B3** : sensibilisation MOE



## 2 / EXPLICATION DE LA DÉMARCHE

### 2.2 ETAT DES LIEUX DES DÉMARCHES ENCLENCHÉES - TRANCHE 2

Terrains à bâtir : 30 lots

**Obligation inscrite dans le CPAUPE d'avoir recours à des matériaux biosourcés soit en structure, soit en isolant.**

- 10 lots libres de constructeurs (B4) (3 constructeurs bois)
- 10 lots libres intégrées dans une consultation de constructeurs travaillant avec des matériaux biosourcés (B2)
- 10 lots abordables ayant fait l'objet d'une consultation constructeurs bois durant le 1<sup>er</sup> semestre 2019. (B3/B4)



## 2 / EXPLICATION DE LA DÉMARCHE

### 2.2 ETAT DES LIEUX DES DÉMARCHES ENCLENCHÉES - TRANCHE 2

#### Présentation de la démarche sur les lots B2 :

Volonté de la ville de Guérande et de LAD-SELA d'aller plus loin dans la construction avec des matériaux biosourcés

#### Objectifs :

- S'inscrire dans la philosophie du projet de Maison Neuve en poursuivant la mise en œuvre de projets exemplaires
- Construire en maximisant le recours à des matériaux biosourcés et géosourcés
- Retenir des groupements d'entreprises mobilisées et compétitives pour la réalisation de 3 lots ou plus
- Garantir un prix accessible de construction et donner de la visibilité aux opérations afin de pouvoir assurer une transposabilité sur les autres tranches et diffuser ces pratiques auprès des futurs preneurs





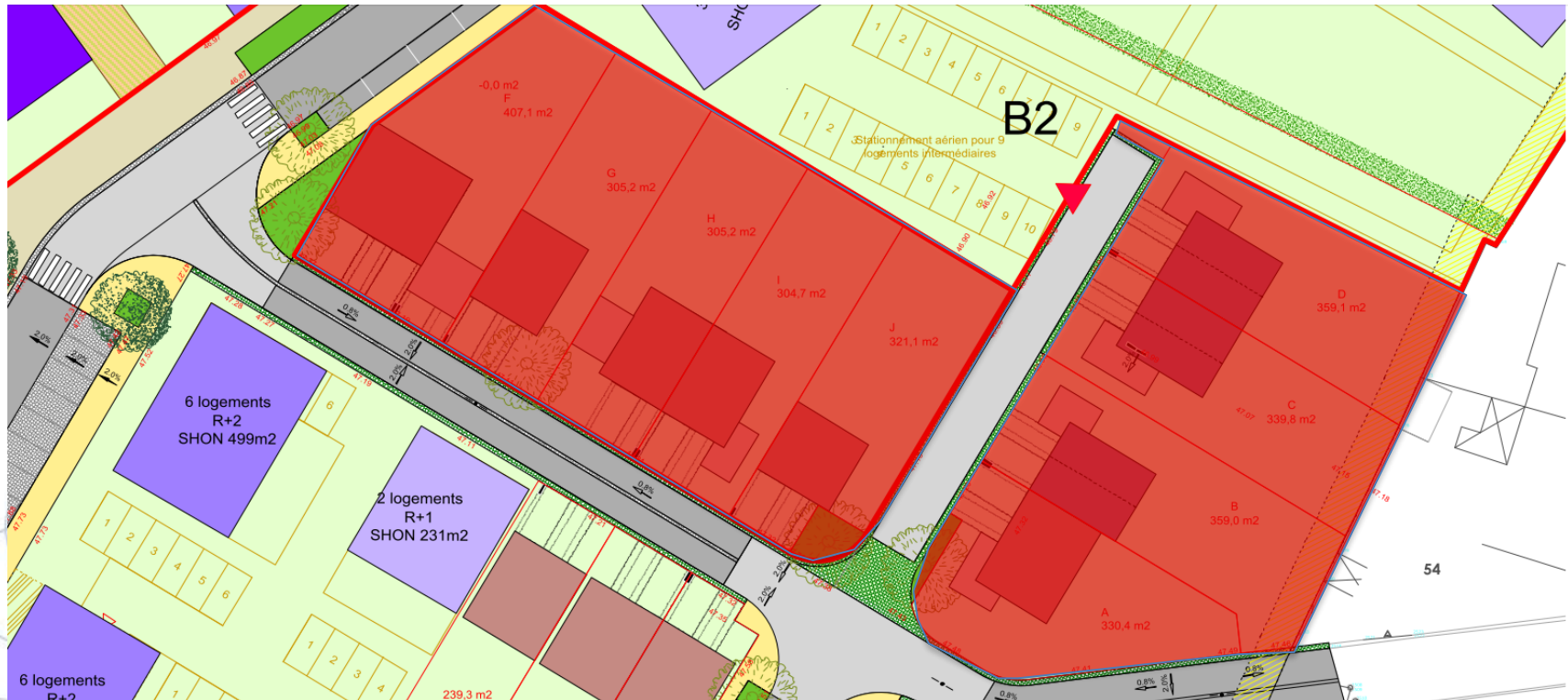
# 2 / EXPLICATION DE LA DÉMARCHE

## 2.2 ETAT DES LIEUX DES DÉMARCHES ENCLENCHÉES – TRANCHE 2

Lots B2A à B2J : 9 terrains

Surface : de 300 à 410 m<sup>2</sup>

Prix : de 79K à 105K€



## 2 / EXPLICATION DE LA DÉMARCHE

### 2.2 ETAT DES LIEUX DES DÉMARCHES ENCLENCHÉES – TRANCHE 2

#### Lots B2 : méthodologie

- a) Partage et travail en lien avec Atlanbois sur les constats réalisés sur la première tranche d'aménagement et les leviers possibles
- b) Présentation du projet à un ensemble d'acteurs identifiés dans l'objectif de susciter leur intérêt
- c) Audits des groupement identifiés et motivés
- d) Rédaction d'un cahier des charges sur la base de ces audits : détermination du niveau de rendu, des critères de sélection, quelle technique? Filière? Prix?



## 1/ Budget des ménages

21 terrains commercialisés sur le secteur B4 et B3 depuis juillet 2018 – 3 terrains restant en juin 19

Abordable : Surface : de 222 m<sup>2</sup> à 275 m<sup>2</sup>

Prix terrain : de 35 000€ à 45 000€

Budget moyen des ménages (terrain compris) : 180 K€

Libre: Surface : de 261 m<sup>2</sup> à 483 m<sup>2</sup>

Prix terrain : de 70 000 € à 120 000 €

Budget moyen des ménages (terrain compris) : 260 K€



## 3/ FREINS À LEVER

- 2/ Acquéreurs peu informés de l'offre de constructeurs pouvant intervenir sur le site  
-> diffusion de LAD SELA d'un book constructeur bois et des constructeurs classiques ayant déjà intervenus sur site
- 3/ Acquéreurs peu ou pas renseignés sur les avantages/inconvénients des différents modes de construction  
-> visite sur site avec LAD-SELA au moment de la réservation du terrain pour explication du cc et des matériaux biosourcés
- 4/ Une construction avec des matériaux biosourcés synonyme de hausse du prix des maisons pour les acquéreurs





## 4/ AMÉNAGEUR ET MASSIFICATION : CONCLUSIONS

### Quel rôle pour l'aménageur?

Traduction de la commande publique	Traducteur + force de propositions
Identification des ressources du site	Evaluateur
Prescriptions raisonnées en se mettant à la place de la collectivité et de l'acquéreur	Prescripteur + écoute
Prescriptions spécifiques impulsant des filières	Impulseur
Rencontre avec les professionnels de la filière, identification des freins et leviers	Écoute de la filière
Faire preuve d'ingénierie dans les montages	Ingénieur de projet
Sensibilisation des équipes de MOA et MOE	Sensibilisateur
Sensibilisation des futurs acquéreurs	Sensibilisateur