

Publié le 6 mars 2012

Saint-Herblain : Zac de la Pelousière, des candidats sur dossier

A Saint-Herblain, en périphérie de Nantes, les candidats à la construction d'une maison sont « sélectionnés » sur dossier. La Sem Loire Océan Développement, aménageur de la Zac de la Pelousière, veut ainsi sensibiliser les acquéreurs à un cahier des charges strict et les inciter à prévoir un financement réaliste.



Au total, ce sont 750 logements qui sont prévus sur 22 hectares de la Zac de la Pelousière, à Saint-Herblain, aux portes de Nantes. Dans un secteur où la pression immobilière est forte, [Loire Océan Développement](#) a choisi une stratégie innovante pour sensibiliser les candidats à l'acquisition aux enjeux de la construction : une « sélection » sur dossier, suivie d'un tirage au sort. Objectifs : éviter les déceptions liées à un refus de prêt bancaire et garantir le sérieux des candidatures et la bonne connaissance d'un cahier des charges stricts. La Sem impose à chaque constructeur, par exemple, une architecture contemporaine qui donnera toute son unité à la Zac. L'anticipation de la future réglementation thermique est également à l'ordre du jour. « L'objectif est double : œuvrer à la réduction des rejets de CO² et limiter le coût de l'énergie », explique Stéphanie Bourcier, chargée d'opérations de Loire Océan Développement. Le niveau de performance, au minimum de profil A (consommation inférieure à 50Kwh/m²/an), est ainsi imposé « mais chacun est libre de créer une construction passive voire à énergie positive », précise Stéphanie Bourcier.

Un bureau d'études, financé par Loire Océan Développement, accompagnera tous les acquéreurs de terrain individuel (de 400 à 550 m²), dans leur démarche environnementale. Les vitrages des

pavillons devront, par exemple, atteindre les 20 % de la surface totale des façades pour permettre de profiter des apports solaires, « limitant ainsi les consommations liées au chauffage, à l'éclairage et améliorant le confort des logements ». L'ambition est de construire durablement « tout en usant de pragmatisme dans le cadre d'un projet global maîtrisé ».

Un tirage au sort final

La Zac de la Pelousière s'inscrit en effet dans une démarche de développement durable travaillée en partenariat avec l'Ademe. Au programme : chantier propre, gestion alternative des eaux pluviales, maîtrise de l'énergie et promotion des énergies renouvelables, mais aussi « promotion des modes doux de circulation, mise en valeur et création d'un patrimoine naturel et paysager ».

Plus de 400 personnes ont déjà manifesté leur intérêt au projet, situé sur un site aux nombreux atouts : proximité immédiate du centre-ville, desserte par une ligne de bus, parcours deux roues, équipement petite enfance et groupe scolaire, ... D'autant que le coût des parcelles se situe aux environs de 120 000 euros, soit bien moins cher qu'auprès d'un promoteur classique.

Les candidats à l'acquisition ont jusqu'au 6 avril 2012 pour envoyer leur dossier à la Sem, « obligatoirement accompagné d'un questionnaire type rempli et d'un courrier d'un établissement bancaire confirmant la faisabilité économique du projet ». Un tirage au sort classera ensuite les inscrits selon l'ordre de sollicitation. « Chaque personne sera informée par courrier de son numéro de classement et recevra un plan détaillé indiquant pour chaque terrain, la surface, le prix, les altimétries, etc. », ajoute Stéphanie Bourcier. La rencontre avec Loire Océan Développement, se fera selon l'ordre du tirage au sort, pour le choix du terrain. « A l'issue de cette rencontre, le candidat se verra remettre le cahier des charges du terrain qu'il aura choisi. Une fois le projet validé, le permis de construire pourra être déposé ».