

Imaginer  
ensemble  
un habitat qui vous  
rassemble

**PROJET D'HABITAT  
PARTICIPATIF  
À NÉRIGÉAN**



# Edito



## « L'HABITAT PARTICIPATIF POUR CONSTRUIRE ENSEMBLE L'HABITAT DE DEMAIN »

L'habitat participatif constitue une formidable réponse aux enjeux de cohésion sociale et introduit ainsi une rupture conséquente en marquant le passage d'un modèle de logement subi à un modèle de logement choisi.

Aujourd'hui, la volonté du COL est de permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété dans un idéal de solidarité et de partage dans les meilleures conditions de prix et de confort d'achat.

Concrètement, l'habitat participatif contribue à rompre l'isolement des personnes âgées et permet aux familles de voir grandir leurs enfants en toute sécurité, dans un environnement où l'entraide et le partage sont des valeurs communes à tous.

En faisant travailler ensemble les habitants sur un projet, un groupe se forme et la vie dans la future résidence s'en trouve apaisée.

Enfin, l'habitat participatif représente une nouvelle façon de bâtir des logements et des lieux de vie durables, en opposition aux modes de production standardisés actuels.

Ainsi, ce modèle permet la réalisation de logements abordables dans le cadre d'une démarche de développement durable (sociale, économique et écologique) en vue de créer un environnement équitable et harmonieux.

C'est pour l'ensemble de ces raisons que Le COL est déterminé à apporter sa pierre à l'édifice pour faire de l'habitat participatif une troisième voie pour la production de logements.

Le COL (Comité Ouvrier du Logement) est une société au sein de laquelle les accédants ou locataires sont coopérateurs et prennent part à la vie et aux décisions de l'entreprise. À l'origine, ce sont des hommes et des femmes qui, animés par un esprit mutuel de solidarité, ont mis en commun leurs compétences pour construire eux-mêmes leur propre logement.

Cette philosophie profondément humaine, fondée sur les échanges, perdure aujourd'hui avec l'habitat participatif. Très engagé dans ce domaine, Le COL propose un savoir-faire unique pour accompagner concrètement chaque coopérateur dans son parcours résidentiel.

Pour mener à bien ses projets, Le COL s'entoure de partenaires-experts partageant la même vision. Parmi eux, la SCIC « Faire-Ville » qui organise et pilote les rencontres entre futur(e)s habitant(e)s tout en assurant l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

IMED ROBBANA  
Directeur Général du COL

« Avec Le COL, spécialiste de l'accèsion sociale et acteur engagé de l'habitat participatif, choisissez votre style de vie et concevez un logement qui vous ressemble. »



**20 %** de la production nationale d'habitat participatif



Près de **7 000 logements** réalisés dont **4 839 en accession sociale**

Source : le-col.com



**67 ans** d'engagement pour l'accèsion

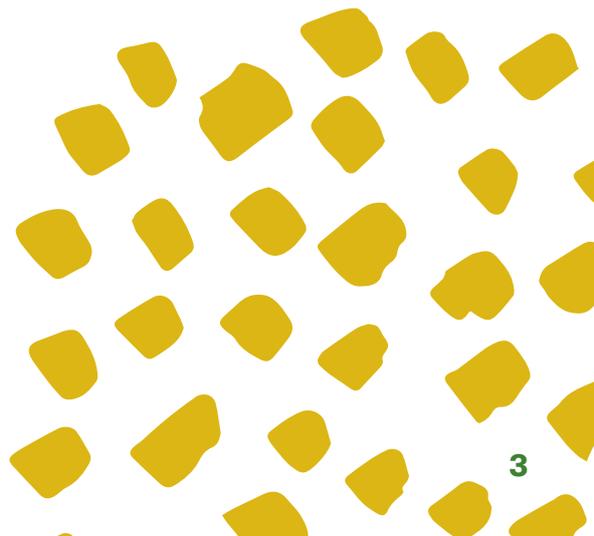


Des programmes réunissant jusqu'à **60 participants**

## Un état d'esprit bienveillant, intelligent et solidaire

Dans l'habitat participatif, c'est le groupe de futurs habitants qui participe aux différentes étapes de conception. Mélange d'esprit d'équipe et de choix individuel, il permet de replacer le résident au cœur du projet.

Basée sur des valeurs d'ouverture, cette méthode accueille toutes les bonnes idées pour les traduire par des aménagements conçus dans l'intérêt de tous. Les échanges entre futurs habitants soudent les relations, des affinités se découvrent, des liens se tissent durablement. Les relations de bon voisinage commencent ici !





# À Nérigean, cultivez l'esprit village

Au cœur de la nature généreuse de l'Entre-deux-Mers, Nérigean offre un cadre de vie équilibré, empreint d'une douceur rare et préservée. Entouré de vignes et d'espaces boisés, le village profite d'un paisible décor champêtre.

**« Dotée d'une vraie personnalité, Nérigean se distingue par une qualité de vie où douceur et art de vivre se complètent. »**

## Un nouvel art de vivre proche de tout

À seulement 20 minutes\* de la rocade bordelaise et 15 minutes\* de Libourne, Nérigean tire profit de l'attractivité de ces villes, tout en restant préservé de leur effervescence.

Authentique et équipé d'une école pleine d'attraits, Nérigean séduit les familles en quête d'une vie plus sereine sans faire l'impasse des commodités.

Proche de tout, le village s'entoure de communes et villes dont les commerces et services garantissent un quotidien des plus pratiques. Nérigean bénéficie en outre d'une bonne desserte avec 6 allers-retours quotidiens et gratuits en bus vers le Libournais, les lignes 401 vers Bordeaux et 386 vers Libourne du réseau Transgironde. Toujours plus connecté, le village sera équipé de la fibre dès 2021.

\*Temps estimé via googlemaps

## Le goût du vrai !

Soucieux d'un développement durable et raisonné, Nérigean mène plusieurs projets pour améliorer la qualité de vie et le bien-être de ses habitants, toujours dans le respect de la biodiversité. Le village propose ainsi un style de vie tourné vers la nature à la faveur d'un verger communal en libre accès, de l'approvisionnement de la cantine scolaire par des produits frais et de saison fournis par un maraîcher local, d'un rucher pédagogique...

Ici, le bon sens paysan prend toute sa mesure, tout est pensé et conçu dans l'écoresponsabilité : la cave coopérative adopte de bonnes pratiques, l'assainissement passe par une station de phytoépuration, l'entretien est assuré par 5 brebis qui éco-pâturent, zéro phyto, la plantation de haies refuges de biodiversité...

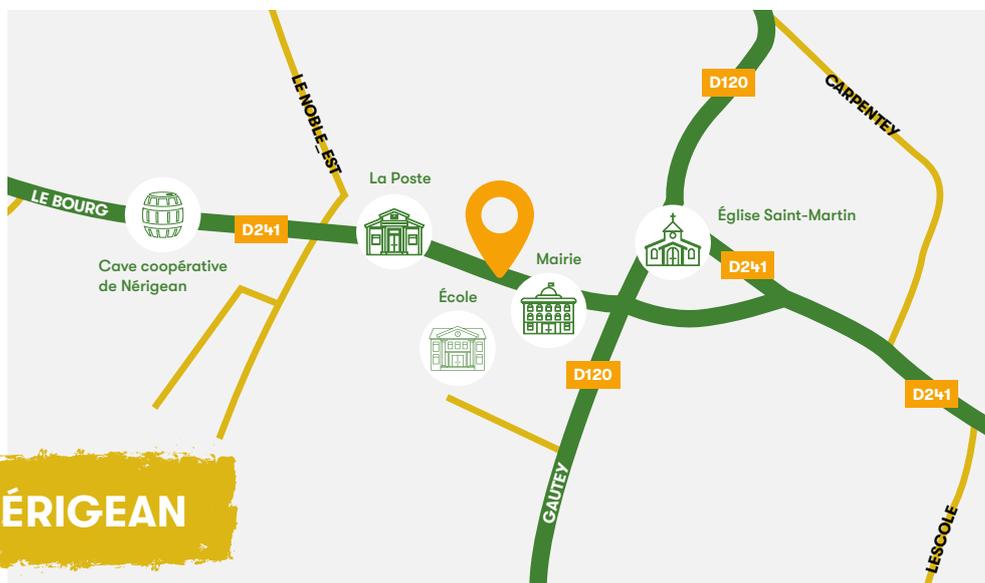
Avec ses ruches, Nérigean est la 1<sup>re</sup> commune de Gironde labellisée Apicité !

## Un bonheur à votre image !

Au cœur du village, Le COL a imaginé avec la Mairie, Faire-Ville et tous les acteurs, un projet dont l'architecture s'intègre en parfaite harmonie dans son environnement. Faisant écho à l'atmosphère chaleureuse de Nérigean, le futur centre-bourg se déploie harmonieusement autour de la place centrale. Dans un ensemble équilibré, habitat, végétation et espaces partagés s'organisent à la perfection pour allier zones de rencontre et lieux plus intimes. Un jardin potager partagé et une salle commune de 68 m<sup>2</sup> viennent compléter les équipements existants, promettant des moments conviviaux entre voisins !

De 3 à 5 pièces, chaque maison dispose d'un étage et d'un jardin privatif avec un ou deux stationnements (garage et/ou place de midi). Selon le concept de l'habitat participatif, concevez l'aménagement intérieur qui vous correspond, selon vos besoins.

Pour le reste, le projet offre une grande latitude aux futurs habitants. Un local partagé pour du bricolage, une chambre pour recevoir vos amis et votre famille, un système de récupérateur d'eau... Définissez avec vos futurs voisins les caractéristiques et les usages de votre lieu de vie !



# Un habitat

conçu par vous, pour vous

**« Avec l’habitat participatif, on connaît et on apprécie ses voisins avant même d’emménager ! »**

## L’habitat participatif : vivre ensemble chacun chez soi

Les décisions communes permettent de définir la personnalité du projet. Les espaces communs à partager avec ses voisins peuvent prendre la forme de services, de compétences ou d’équipements. On s’accorde alors sur les règles d’usage pour définir une charte de vie collective.

De nombreuses initiatives se prêtent particulièrement bien à un usage collectif : un local de bricolage, une bibliothèque, une salle des fêtes, une chambre pour les amis...

Certains habitants peuvent proposer ou échanger leurs services : garde d’enfant, covoiturage, courses...

Selon les besoins et les envies, les décisions peuvent aussi porter sur des aspects techniques : panneaux solaires, récupérateurs d’eau... tout est (presque) possible !

Les économies sur les charges de copropriété sont réalisées grâce à l’intelligence collective.

## Calendrier prévisionnel du projet



# Des solutions adaptées à vos besoins

L'accession sociale à la propriété est une volonté partagée par l'État, les collectivités et Le COL pour permettre aux foyers à revenus modestes de devenir propriétaires de leur logement à des prix inférieurs à ceux du marché. Devenir propriétaire de sa résidence principale à des prix jusqu'à 30 % en dessous du prix marché, c'est possible !



**80 %**  
de la population  
est éligible à  
l'accession sociale



Le COL est spécialisé dans l'accession sociale à la propriété et propose plusieurs dispositifs juridiques confirmés comme le PSLA, la vente OFS ou la location-vente pour vous permettre de devenir propriétaire de votre résidence principale. Soutenus par les collectivités territoriales, les programmes concernés sont neufs, offrent des prestations de grande qualité et présentent les dernières normes en matière de construction. Pour bénéficier de ce dispositif, vous devez cependant disposer de revenus ne dépassant pas certains plafonds, selon la composition de votre foyer.

OFS/PSLA*		
Nombre d'occupant(s)	revenu fiscal de référence	Correspondance salaire mensuel net (environ)
1	<b>24 592€</b>	2 277€
2	<b>32 793€</b>	3 036€
3	<b>37 932€</b>	3 512€
4	<b>42 032€</b>	3 892€
5 et plus	<b>46 121€</b>	4 270€

\*plafonds au 1<sup>er</sup> janvier 2019

## La vente en location - accession

Le prêt social de location-accession (PSLA) facilite l'accès à la propriété d'un ménage modeste sans apport initial. Ce dispositif s'accomplit en deux temps.

Phase 1 : le futur propriétaire s'acquitte d'une redevance qui s'apparente peu ou prou à un loyer pendant une période pouvant aller jusqu'à 2 ans.

Phase 2 : pour obtenir le transfert de propriété et devenir pleinement propriétaire du bien, l'occupant s'acquitte du solde du prix par le biais d'un crédit immobilier.

# Avec vous depuis 1951

Le COL (Comité Ouvrier du Logement) est né en 1951 dans le Pays basque de la volonté collective d'hommes et de femmes d'origines modestes de trouver des solutions nouvelles d'habitat permettant au plus grand nombre de se loger à prix abordables.

Depuis, Le COL a évolué en gardant cet esprit de solidarité et de partage. Expert de l'habitat, spécialiste de l'accession sociale, cette entreprise citoyenne exerce trois métiers complémentaires avec une ambition constante d'innovation et de qualité :

- Aménageur foncier
- Promoteur
- Constructeur

« Le collectif offre finalement plus de liberté et d'opportunités pour chacun. »



Le COL à l'origine  
de **20 %**  
de la production  
nationale d'habitats  
participatifs



**8 ans**  
d'expérience dans  
le montage de projets  
participatifs



NERIGEAN.LE-COL.FR  
06 46 88 95 80