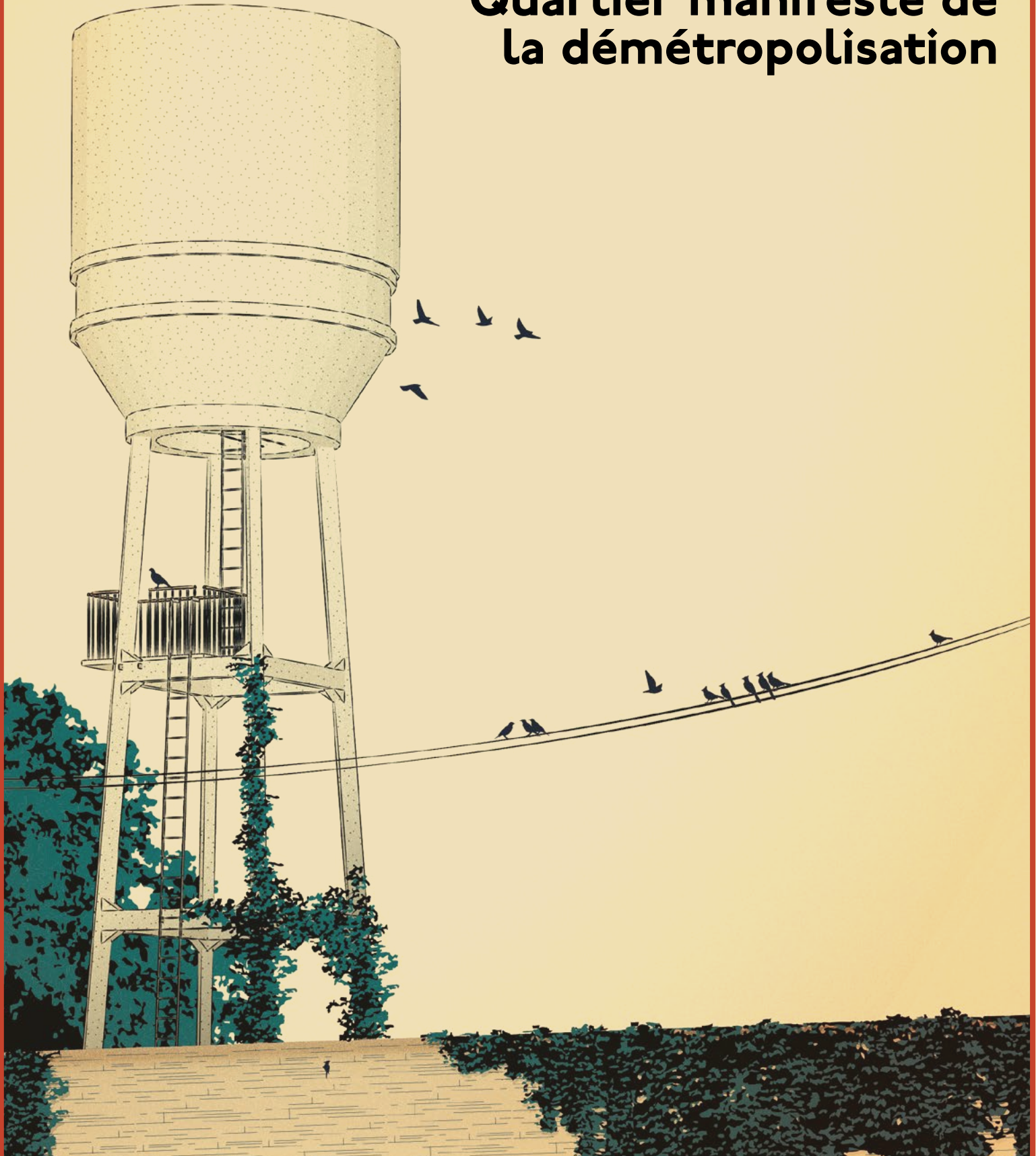


SAUVONS LES GOHARDS

KARIM LAHIANI
Paysagiste & Urbaniste

Les Gohards en commun's

Quartier manifeste de
la démétropolisation



RÉSUMÉ

Extension des carrières de sable, destruction des terres agricoles, construction d'entrepôts logistiques et de bureaux, nouvelles autoroutes, attractions touristiques, projets immobiliers gentrificateurs... En Loire-Atlantique comme ailleurs, ces projets contestés servent le même objectif : la **croissance effrénée des métropoles qui façonnent et hiérarchisent nos territoires**.

Les politiques de métropolisation, ce sont des terres artificialisées qui progressent deux fois plus vite que la croissance de la population ces deux dernières décennies. Ce sont plus de 2 500 hectares coulés sous le béton en vingt ans seulement au sein de la métropole nantaise. Ce sont 10 500 000 tonnes de granulats extraites chaque année dans le département dans des carrières qui grignotent, polluent et défigurent nos campagnes. Ce sont des prix immobiliers qui ont doublé en dix ans, et des loyers qui se sont envolés. Ce sont aussi des destructions de logements sociaux plus rapides que leur remplacement par des nouveaux alors que 30 000 personnes sont en attente d'un logement social dans la ville. Ce sont les logements haut-standing qui se multiplient et dépassent le million d'euros à quelques kilomètres seulement des cinquante-huit bidonvilles dans lesquels habitent plus de 3 000 personnes.

Avec l'artificialisation d'anciennes terres maraîchères et la disparition de zones humides, la construction d'un nouveau quartier gentrifié au mépris des limites physiques de la ville et l'expulsion de 5 bidonvilles convertis en « zones vertes » de compensation environnementale, **la ZAC Doulon-Gohards portée par Nantes Métropole est emblématique de ces politiques destructrices et mal-adaptées aux enjeux du XXIème siècle.**

Pourtant, d'autres manières de faire la ville en commun sont possibles, en partant des besoins et des usages existants et des habitant·e·s déjà présents tout en refusant d'opposer urgences climatiques et urgences sociales. Nous le démontrons en faisant des **Gohards en Commun.s** un projet de **quartier manifeste de la dé-métropolisation**.

Cette dé-métropolisation passe par une **reprise du foncier** pour lutter efficacement contre la spéculation immobilière et garantir la maîtrise publique de l'évolution de la ville. Nous revendiquons par là même la fin de la surenchère et de l'emballlement imposé par la promotion et la prédation immobilière à travers la construction de 1550 logements en habitat coopératif dont 50% de logements sociaux sans artificialisation des sols tout en réactivant une filière locale de la construction au service des habitant·es. **L'évolution de Doulon-Gohards sera ainsi assurée par un comité de quartier pour un aménagement en partenariat public-habitant·es qui rompt avec la main mise des promoteurs et des majors du BTP sur la ville.**

Cette politique ira de pair avec une **reprise des terres** pour (re)faire de Doulon un quartier nourricier à travers le développement du **maraîchage public** alimentant les cantines scolaires en produits bio et locaux et par le développement des **jardins partagés** pour une **résilience alimentaire**.

Nous revendiquons la **reprise des lieux et des espaces productifs du quartier** afin de concrétiser le changement matériel de la ville avec ses habitant·e·s. Cette politique s'appuiera sur **cinq Maisons communales**, caractéristiques de cinq gestes de **reprise des ressources et des savoirs de la fabrique de la ville** par les habitant·es : une Maison Communale du Quartier, de la Réparation, de la Construction, de la Subsistance, et des Sols.

Face à la sanctuarisation des espaces et aux opérations mathématiques de compensation absurdes, nous revendiquons enfin **un autre rapport au territoire et au vivant**. Ces espaces, nous les habitons et nous les partageons en commun. Nous en prenons soin en suivant les préconisations du GIEC tout en nous appuyant sur les spécificités écologiques de ce quartier essentielles à l'adaptation du territoire aux changements climatiques et aujourd'hui menacées (restauration des zones humides, plantation de haies bocagères, développement du pâturage...).

Nous appelons ainsi à un nouveau récit de ville : sensible, populaire, hospitalier, coopératif, convivial, écologique et émancipateur. Les Gohards en Commun.s est la première pierre de ce projet manifeste.



LE QUARTIER DOULON - GOHARDS AUJOURD'HUI

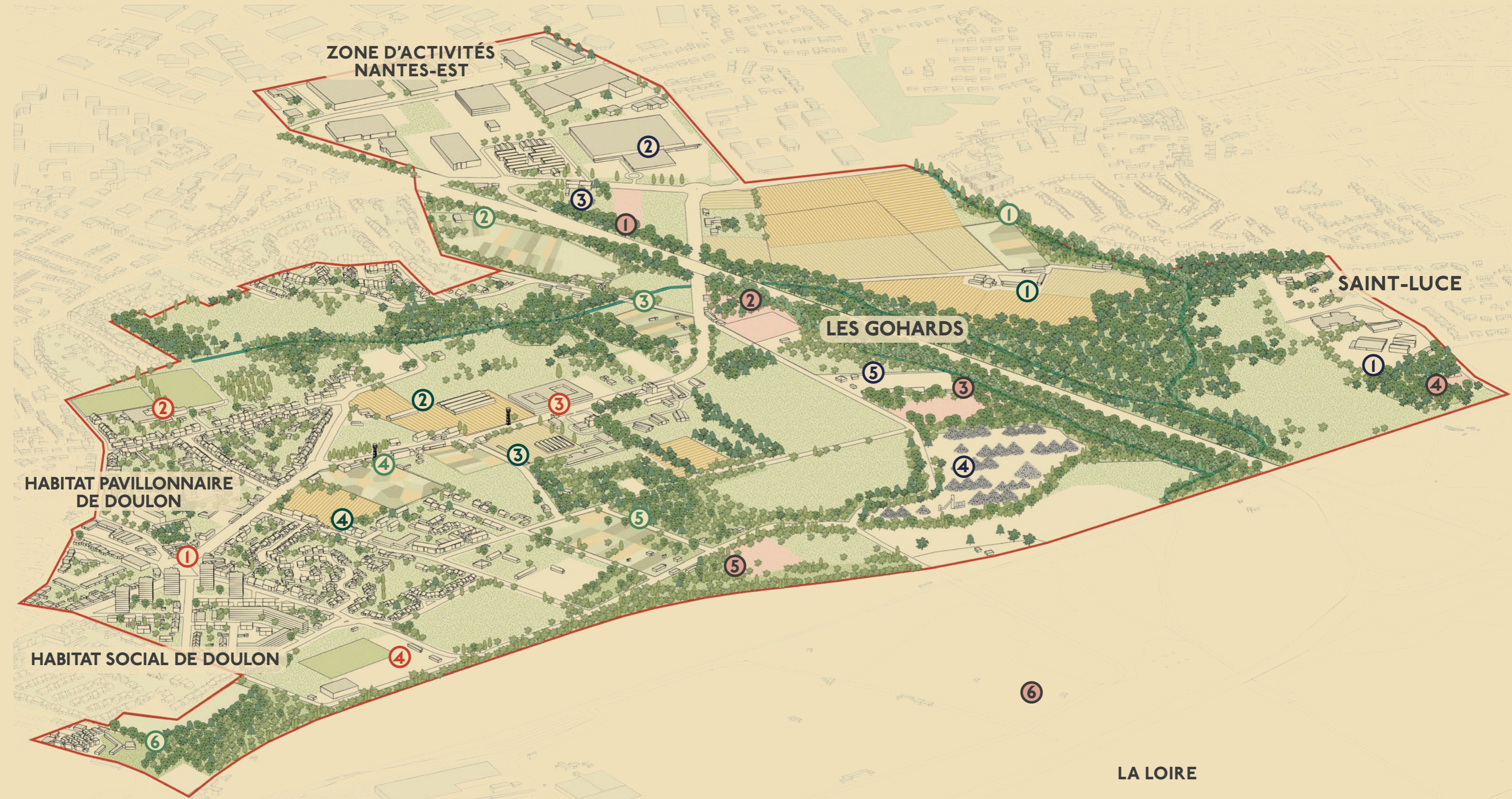
- ① Marché du vieux Doulon
- ② A.S.C. Saint-Médard de Doulon
- ③ École Primaire Claire Bretécher
- ④ RACC Omnisports Salle Jean Lesbats

- ① Entreprise de BTP
- ② Magasin Metro
- ③ Le Quai des Chaps
- ④ Entreprise de BTP
- ⑤ Casse automobile

- ① Ferme du Bois des Anses
- ② Ferme de La Louétrie
- ③ Atelier maraîcher des Moissons Nouvelles
- ④ Ferme Saint-Médard

- ① Jardin du Bois des Anses
- ② Jardin des Chaupières
- ③ Jardin de La Papotière
- ④ Jardin des Ronces
- ⑤ Jardin Noé Garreau
- ⑥ Jardin de La Croix Rouge

- ① Terrain d'insertion temporaire de la route de Saint-Luce
- ② Bidonville de la rue de La Papotière
- ③ Bidonville du chemin du Moulin des Marais
- ④ Terrain d'insertion temporaire de la rue de la Loire
- ⑤ Bidonville de la rue Vaillant
- ⑥ Bidonvilles de Loire



LES GOHARDS EN COMMUN-S

- ① Marché du vieux Doulon
- ② A.S.C. Saint-Médard de Doulon
- ③ École Primaire Claire Bretécher
- ④ RACC Omnisports et pôle des Arts nomades
- ⑤ Cuisines centrales de Nantes

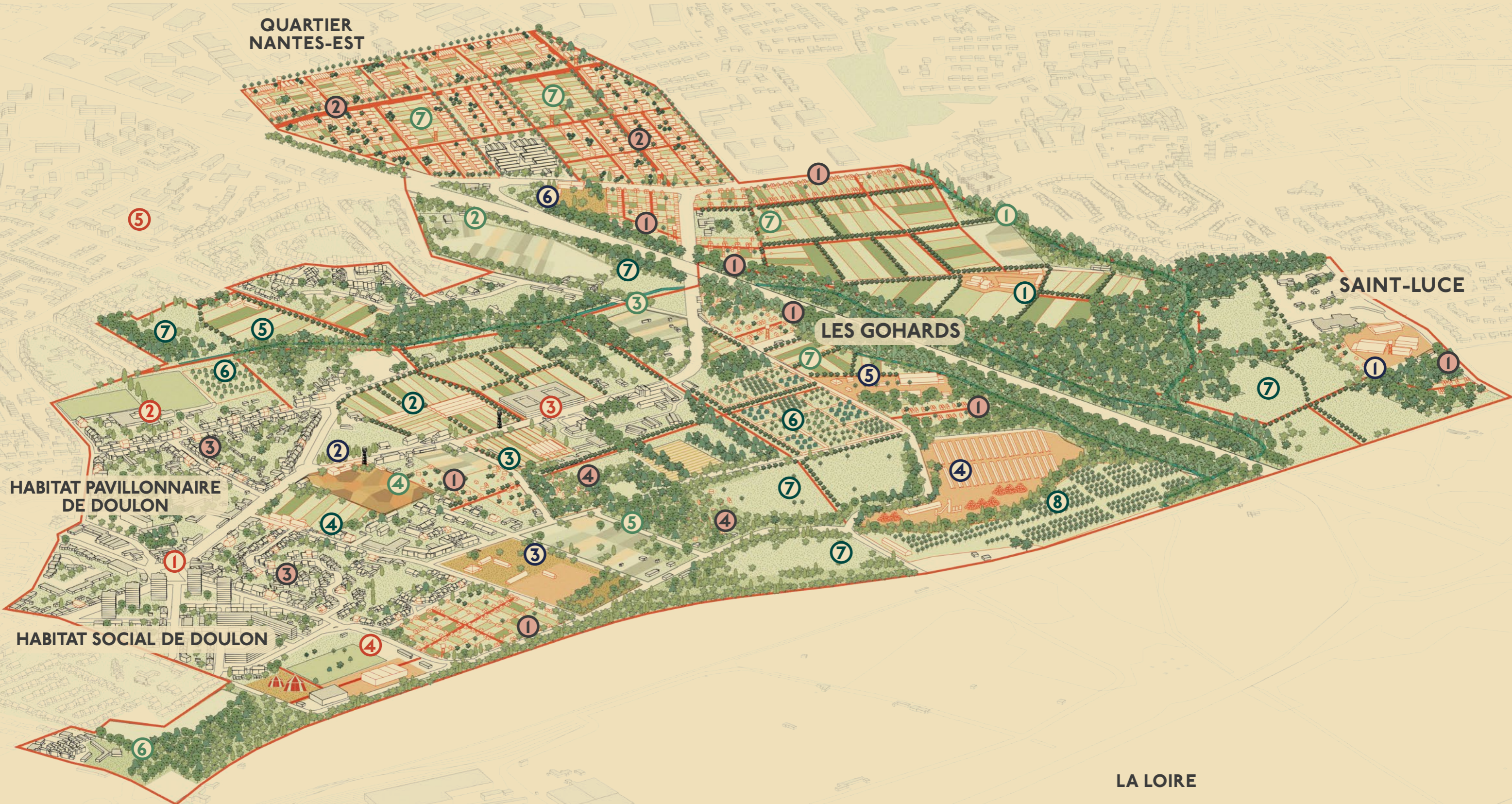
- ① Maison communale de la construction
- ② Maison communale de la subsistance
- ③ Maison communale de Quartier
- ④ Maison communale des sols
- ⑤ Maison communale de la réparation

- ⑥ Espaces associatifs
- ① Habitat léger
- ② Habitat collectif
- ③ Habitat en recohabitation pavillonnaire
- ④ Habitat temporaire ou saisonnier

- ① Jardin du Bois des Anses
- ② Jardin des Chaupières
- ③ Jardin de la Papotière
- ④ Jardin des Ronces
- ⑤ Jardin Noé Garreau
- ⑥ Jardin de la Croix Rouge
- ⑦ Nouveaux jardins partagés

- ① Ferme du Bois des Anses
- ② Ferme de la Louétrie
- ③ Atelier maraîcher des Moissons Nouvelles
- ④ Ferme Saint-Médard
- ⑤ Ferme nouvelle Henri Loiret

- ⑥ Verger communal
- ⑦ Prairies communales
- ⑧ Pépinière municipale



UNE ZAC RADICALE AU SERVICE D'UNE ÉCOLOGIE POPULAIRE

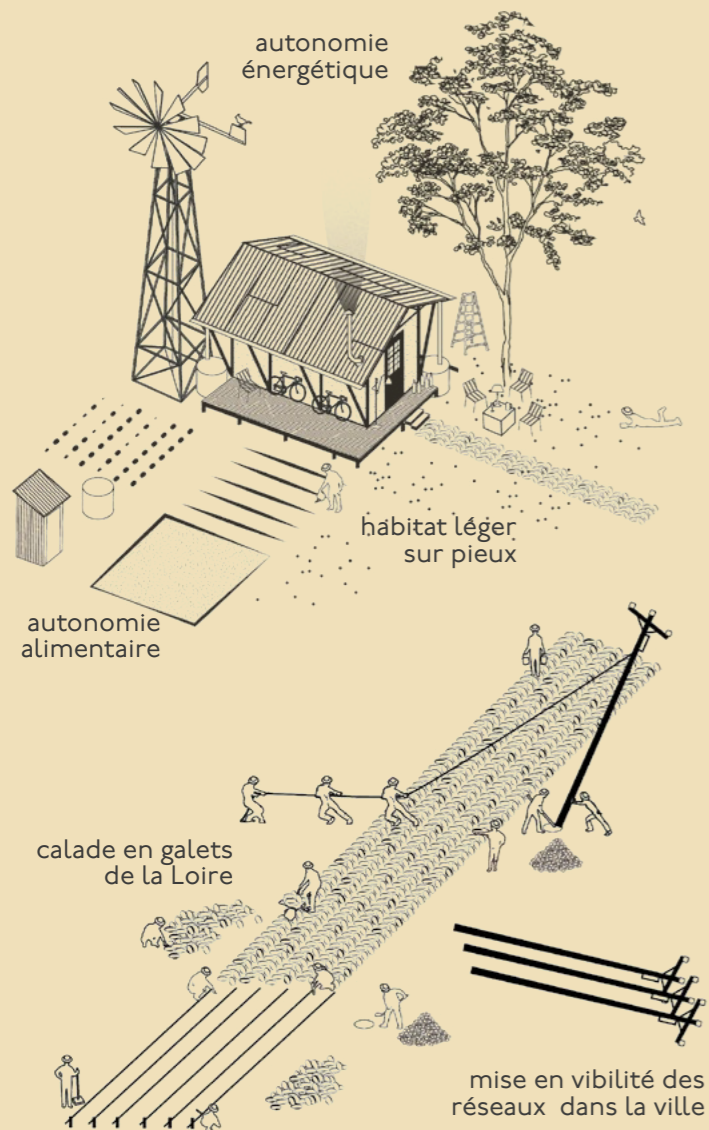
Nantes et son agglomération connaissent un accroissement démographique parmi les plus importants de France. Pour répondre à l'arrivée de 10 000 habitants par an, la métropole doit construire chaque année 6 000 logements. Or depuis plusieurs années, cette croissance démographique dépend avant tout du solde migratoire (+8 000 habitants, c'est-à-dire la différence entre les départs et les arrivées) plus que du solde naturel (+ 2 000 habitants, c'est-à-dire la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès).

La métropole justifie donc la création de nouveaux quartiers par la réponse à la demande de logement : la ville s'efforcera ainsi de loger ses habitant·es. Cette justification des politiques publiques est un mythe.

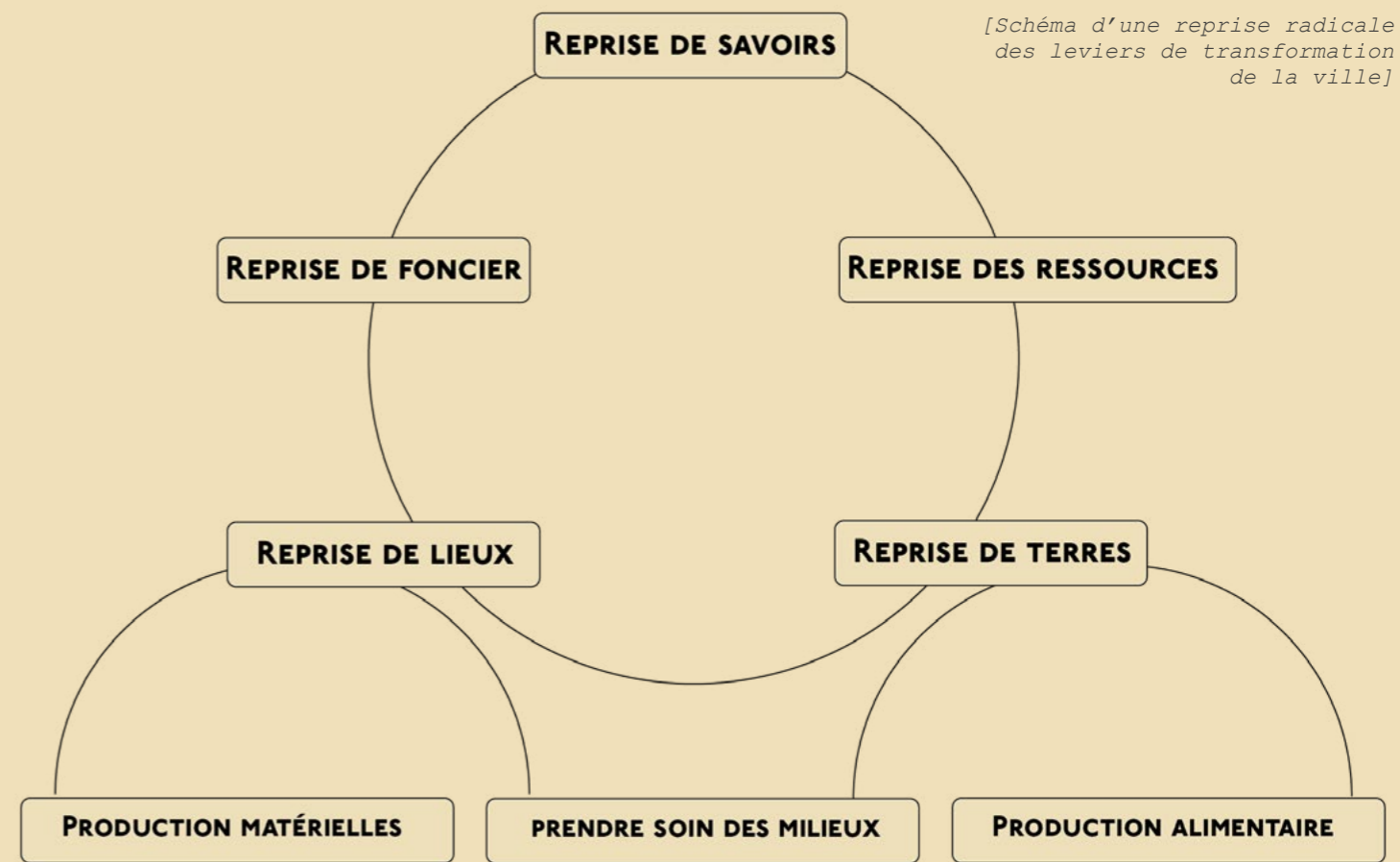
Les politiques de métropolisation n'ont jamais eu pour souci de loger (ni de mieux loger) les habitant·e·s, pas plus que de limiter l'étalement urbain dans les campagnes en densifiant les villes. Encore aujourd'hui, la croissance de l'artificialisation est quatre fois supérieure à la croissance démographique. En érigeant la croissance effrénée des métropoles en modèle politique, ce sont les intérêts des promoteurs et des investisseurs qui sont avant tout contentés, menant de front l'artificialisation des sols en ville et dans les territoires ruraux. La ville attractive se doit d'attirer les flux et les capitaux, aux dépens des habitant·es les plus précaires repoussés toujours plus aux marges de la ville.

Jusqu'à quand la métropolisation dictera-t-elle la fabrique de la ville malgré les impacts aujourd'hui évidents qu'elle génère sur le tissu social, la pression qu'elle exerce sur les écosystèmes et les terres agricoles et maraîchères ?

Doulon est un quartier aux marges de la ville, un ancien quartier maraîcher et cheminot mais dont le patrimoine n'est pas pour autant figé dans le passé. Les dernières terres maraîchères de Nantes dont les paysan·nes ont été exproprié·es dans les années 1980 sont toujours là, prêtes à être cultivées de nouveau. À deux pas, le lycée agricole du Grand Blottereau forme chaque année des étudiant·es en maraîchage et horticulture. Des jardins partagés et familiaux résistent au grignotage urbain, marqueur d'une culture encore populaire et vivrière. Des infrastructures sportives existantes, appartenant pour certaines à la SNCF, attendent depuis des dizaines d'années d'être réhabilitées. Dans les bois des Gohards, l'enfrichement a favorisé les dynamiques écologiques au profit du vivant et permet notamment la régulation des extrêmes hydrologiques entre les crues et les sécheresses. **Ce quartier présente un terreau fertile à cultiver pour une autre fabrique de la ville, partant des usages existants.**



[Schéma d'une reprise radicale des leviers de transformation de la ville]



Doulon sera ainsi un quartier manifeste de la dé-métropolisation, partant des usages et des besoins et mettant au centre des réflexions la question de l'équilibre des territoires à toutes les échelles. Cette ambition pose aussi la question des limites physiques, du droit à la ville et des besoins fondamentaux à garantir : se nourrir, se loger, vivre dans un environnement non dégradé.

Le projet des Gohards en Commun·s a pour ambition d'amorcer cette réflexion pour Nantes et sa région en refondant les bases de l'habiter, les dynamiques productives, le geste de bâtir, la nature des filières, des mécanismes et des acteurs publics et habitant·e·s qui font la ville.

LA REPRISSE DU FONCIER

La ZAC est un outil qui permet de lutter contre la spéculation foncière et de garder le pouvoir de construire la ville nous-mêmes plutôt que de laisser le secteur privé la marchandiser. Le foncier, les sols, en ville comme dans les territoires ruraux, font l'objet d'un accaparement de plus en plus féroce : les

promoteurs et investisseurs se battent pour le moindre mètre carré en milieu urbain pour de nouveaux projets immobiliers. Dans la ruralité, les terres sont trustées pour des projets de zones d'activité économique, pour l'extraction de matières premières pour le BTP, et de nouveaux projets de routes et de logements. La densification en ville et l'étalement urbain à la campagne s'alimentent l'un-l'autre. **Pour lutter contre l'accaparement du foncier, il nous faut garder la maîtrise foncière et créer un comité de quartier qui permettra le passage d'un aménagement privé-public à un aménagement habitant soutenu par le public.**

Au plus proche des préoccupations locales, le comité de quartier sera constitué d'habitant·e·s du quartier accompagnés par la collectivité, pour décider des aménagements, du soin à apporter aux espaces et de la vie du quartier (avec un parlement des usages, bureau du temps, bureau des projets et des mises en relation, animation des chantiers et des formations, de la vie culturelle, etc.). **Le comité de quartier coordonnera la politique et les évolutions du quartier et animera la vie des Gohards.** Nous avons redessiné les contours du quartier car le périmètre de la

ZAC est mal adapté aux enjeux actuels pour permettre de vraies interactions entre les espaces productifs, les espaces habités et les dynamiques écologiques des Gohards. **Nous proposons de l'élargir au nord et à l'est (Zone d'activité Nantes-est et Sainte-Luce) pour répondre notamment à la nécessité non seulement d'arrêter l'artificialisation, mais aussi de désartificialiser les espaces urbains et créer ainsi des logements et des infrastructures respectueux des milieux.** Enfin, puisque l'acte de bâtir en commun sera facilité, il s'agira de sortir des logiques spéculatives et de la prédation foncière par des **montages originaux qui amèneront la collectivité à rester propriétaire du foncier et à tirer des revenus sur le long terme des baux mis en place en lien avec les habitant·es et les activités économiques.**



[Dans le quartier, 350 personnes vivent dans des bidonvilles qui n'apparaissent même pas dans le projet actuel].

VIVRE AUX GOHARDS - ÉCONOMIE COMMUNALE ET VIE DE QUARTIER

Les Gohards en Commun's sera un quartier manifeste de la bifurcation vers une économie qui part de nos besoins et de nos usages. Il s'agit alors de préserver et d'encourager les activités artisanales et maraîchères. Avec la ZAC, la métropole dispose d'un arsenal d'outils juridiques tels que le droit de préemption¹ et d'expropriation² qui permettront la reprise de lieux productifs du quartier pour en faire des Maisons communales où se réapproprier et transmettre des savoirs et savoir-faire pour prendre soin de nos milieux de vie et créer du lien social.

Nous bâtirons cinq lieux communaux dédiés à cinq usages fondamentaux du quartier: une Maison Communale du Quartier, de la Réparation, de la Construction, de la Subsistance, et des Sols.

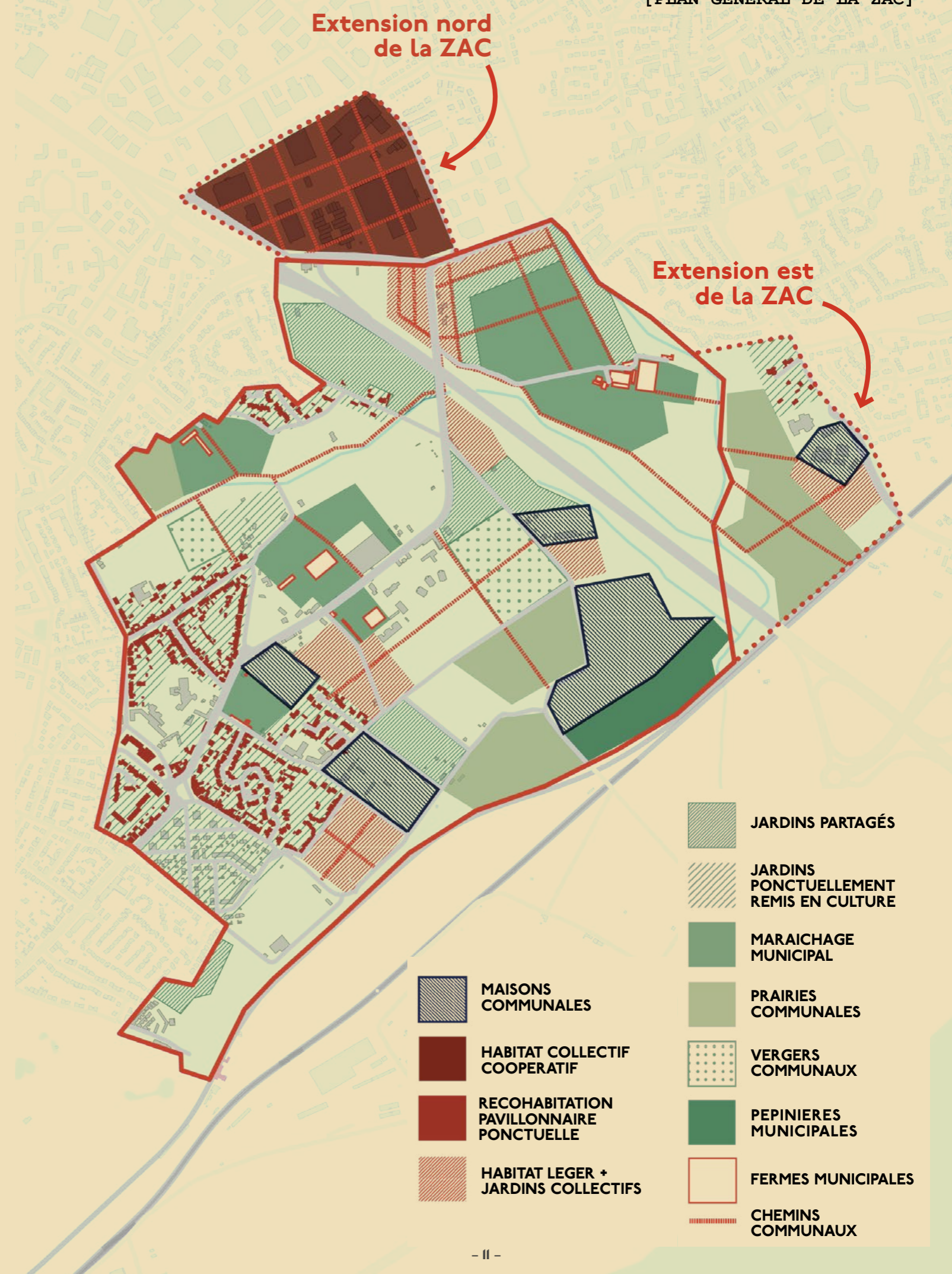
¹ Le droit de préemption permet à la collectivité d'acquiescer un bien vendu en priorité devant tous les autres acheteurs potentiels sans être tenue au prix de vente du vendeur.

² Le droit d'expropriation permet de contraindre un propriétaire ou une personne morale à céder son bien moyennant le paiement d'une indemnité.

En mêlant activités productives sous diverses formes (communale, coopérative, etc.) et reprise de savoirs (auto-construction, isolement des logements, amendement des sols...), **les Maisons communales seront des lieux de référence pour faire émerger une économie artisanale et maraîchère ancrée dans un usage quotidien du quartier, régies à terme par une monnaie de quartier** afin de garantir la permanence des liens entre les espaces productifs et les habitant·es du quartier.

REPRISE DES RESSOURCES ET RESTAURATION DES MILIEUX

Nous créerons aussi les conditions d'une reprise des ressources et d'une restauration des milieux dégradés par le capitalisme urbain. Face aux majors du BTP, aux extractivistes, aux bétonneurs et aux tronçonneurs qui se sont accaparés les conditions de la construction, le quartier profitera de son identité aux marges de la ville pour retourner la question des déchets à son profit. **Il sera le réceptacle des rebuts capitalistes qu'il transformera dans une logique artisanale et constructive** (cartons, palettes, terres d'excavations, réemploi des



menuiseries issues de la rénovation, etc.). Il pourra aussi compter sur la production de ses propres ressources (fibre végétale, petit bois, alimentation, etc.). Les sols et matériaux pollués seront traités et les zones humides protégées et restaurées, favorisant leur rôle de régulation face aux extrêmes hydrologiques (crues et sécheresses), de purification et épuration des eaux, de puits de carbone et de milieu d'habitat pour une biodiversité rare et foisonnante (restauration des haies communales).

UN QUARTIER NOURRICIER ET FERTILE

Les outils de la ZAC permettront également la reprise de terres agricoles sur 70 hectares avec des fermes progressivement municipalisées pour renouer avec une autonomie alimentaire en ville offrant des baux et des débouchés pérennes pour les paysan·nes. Les anciennes terres maraîchères seront remises en culture au sein d'une régie agricole, prévoyant la création d'un service de maraîchage communal. Cette production locale et bio de fruits et légumes approvisionnera la cuisine centrale de Nantes située à 500 mètres des champs des Gohards, permettant d'alimenter les cantines scolaires et à terme les EHPAD. Les jardins ouvriers du quartier seront préservés, d'autres seront créés et une aide à la remise en culture des jardins particuliers sera prévue au sein de la Maison de la Subsistance.

SE LOGER - UN DROIT POUR TOUT·E·S

Les Gohards en Commun's sera un projet démonstrateur des nouvelles manières de se loger contrant les logiques spéculatives du marché foncier. Il s'agira d'un projet de re-cohabitation qui s'appuiera sur une typologie largement revue de 1 550 logements au total dont au moins 50% en logement social, sans aucune artificialisation des sols. En rompant la logique de fragmentation des espaces, entre des espaces résidentiels d'un côté et des zones industrielles et artisanales de l'autre, nous proposons la création de quartiers mixtes et vivants. Les droits de préemption et d'expropriation seront utilisés pour récupérer les bâtiments de Nantes

Est entreprise et ré-allouer des espaces aux artisans en fonction des besoins et usages du quartier. L'ensemble des habitant·es du quartier qui souhaitent y rester trouveront des solutions de logement, parmi lesquels les 350 personnes Roms habitant dans des bidonvilles menacés d'expulsion. Les formes de logement seront adaptées aux singularités des Gohards : **immeubles collectifs en habitat coopératif et en autopromotion, habitat léger en réemploi, re-cohabitation pavillonnaire et béguinage en rénovation, logement d'urgence et saisonniers, logement social et solidaire.**

Les Gohards en Commun's sera un projet en mouvement qui rompt avec les logiques de métropolisation et d'attractivité, affirmant qu'une autre fabrique de la ville est possible. En refusant de brader les terres aujourd'hui publiques aux logiques spéculatives du marché, nous défendons une maîtrise foncière qui garantisse un changement matériel radical de la ville en allant au plus près des ressources et des besoins et qui renforce ainsi les liens sociaux et les solidarités autour d'une écologie réellement populaire.

**PARC AUTOMOBILE COLLABORATIF
DU QUARTIER DES GOHARDS**

320 COOPÉRATEURS | GARAGE COOPÉRATIF

50 AUTOMOBILES

3 CAMIONNETTES

GOHARDS AUTO

**. MAISON COMMUNALE DE LA RÉPARATION .
. 72 CHEMIN DU MOULIN DES MARAIS, 44300 NANTES .**

[Le parc automobile collaboratif, symbole d'une vie en commun construite par le habitant·es du quartier des Gohards, 2024]

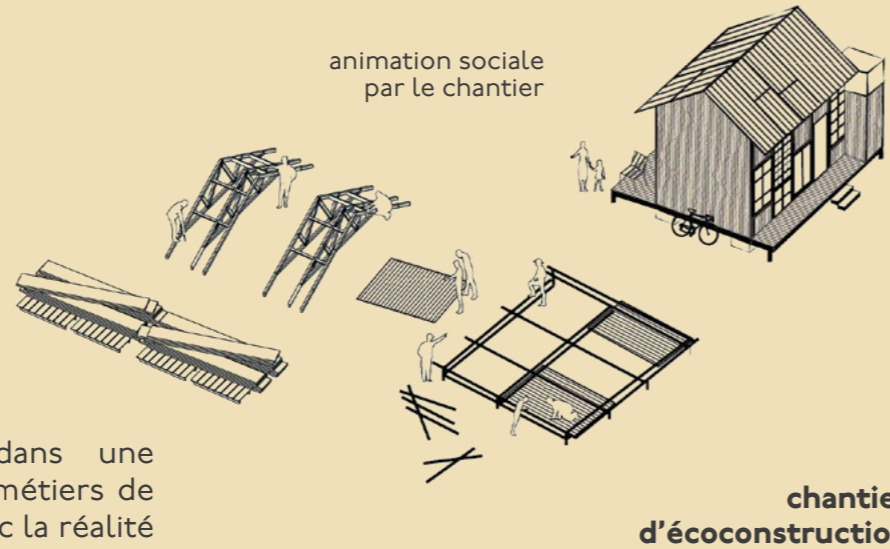
LA REPRISE DES SAVOIRS ET DES RESSOURCES

comité de quartier

pour un aménagement en partenariat public-habitant·es qui rompt avec la main mise des promoteurs sur la ville

De plus en plus enfermés dans une spécialisation bureaucratique, les métiers de l'aménagement ont perdu prise avec la réalité matérielle et sociale de nos villes. **Il s'agit bien souvent de «piloter des opérations» faites de ratios et de statistiques à distance au détriment des savoirs habitant·e·s, au détriment de la singularité et des dynamiques qui fondent l'identité et les énergies d'un quartier.** Au contact de ces métiers de l'aménagement, la ville perd de son âme et de sa substance au profit d'une vision marchandisée et fonctionnalisée. Elle est littéralement dépoétisée, dépossédée. La ville se renouvelle sans trouver son récit, sans chercher la mise en place d'un ancrage fort entre le territoire et ses habitant·e·s. En vidant le temps de sa substance et de sa vraie valeur, cet philosophie de l'urbanisme condamne toute construction à l'obsolescence programmée, elle condamne le patrimoine populaire à la disparition, ce dernier étant même un frein à l'évolution de la ville et par extension à la perpétuation de ces métiers puisqu'y prévaut la valeur de la matérialité, des savoirs démarchandisés et de la transmission de pratiques sur le temps long plutôt qu'un capital désubstantialisé et fluidifié.

plantation de haies



Vivre des Gohards plutôt que vivre aux Gohards

Le comité de quartier a vocation à réconcilier les savoirs techniques de la ville avec les singularités du territoire et de ses habitant·e·s par une démarchandisation, une déspecialisation et une resynchronisation aux temps sociaux, aux cyclicités matérielles et écologiques de toutes ces professions. Cette philosophie implique nécessairement un engagement nouveau du citoyen dans le projet et de l'urbaniste qui l'accompagne; Et par engagement nous n'entendons pas la participation plus régulière aux réunions de concertation. Il s'agit de bâtir une éthique du Faire, une implication concrète par des citoyens au moins en partie libérés du temps quotidien contraint du capitalisme parce que cette posture leur confèrera de nombreux avantages en retour, qui participeront à la réduction des inégalités sociales (lien social, besoins et droits d'accès essentiels garantis). En somme, **il s'agit par une organisation locale structurée de rendre actifs celles et ceux qui vont habiter dans le quartier des Gohards dans les transformations de leur propre vie en garantissant leur enracinement et leur insertion dans un projet écologique, social et populaire.**

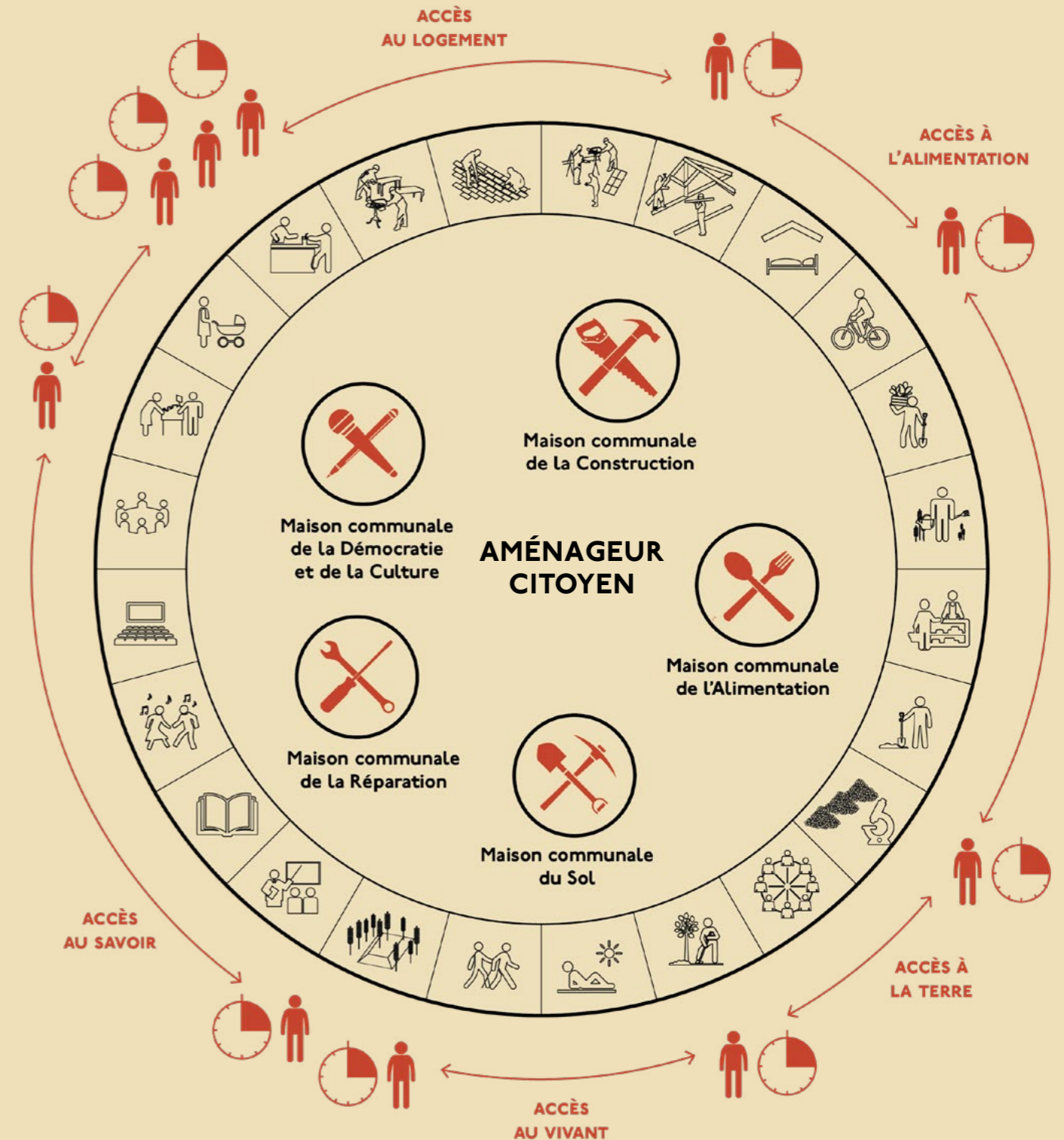
C'est une nouvelle façon de penser l'évolution de la ville : par l'insertion active des agents, par le projet, par le chantier, par la reprise en commun des moyens de production et par l'acquisition de savoir-faire qui pourront à leur tour essayer et se diffuser dans la ville.

LE BUREAU DU TEMPS

GARANTIR DES DROITS D'ACCÈS, DONNER UNE VALEUR SOCIALE ET COLLECTIVE AU TEMPS

Le comité de quartier garantira l'accès à des droits fondamentaux de la ville. Pour ce faire, un bureau des temps sera mis en place. Un système d'échange de temps, de services et de mise en relation des habitant·e·s du quartier permettra de couvrir des droits fondamentaux : droit d'accès alimentaire, droit

au logement digne, droit aux savoirs concrets de la réparation et de la construction, droit à la terre. L'aménageur citoyen pourra s'appuyer sur les maisons communales afin de garantir la bonne mise en oeuvre de cette ambition. En échange d'un temps de chantier régulier pour la construction de logements en habitat léger, l'habitant·e aura par exemple accès à la cantine solidaire et vice-versa. Le temps acquiert une valeur sociale et collective. C'est en faisant les choses ensemble que l'on peut de nouveau faire quartier et faire vie en commun.



Le comité de quartier participera à :

-L'écoconstruction, l'accompagnement des nouvelles installations d'habitant.e.s

-La recohabitation dans le tissu pavillonnaire et la création de lien social et territorial.

-L'évolution, la gestion et l'animation de l'espace public.

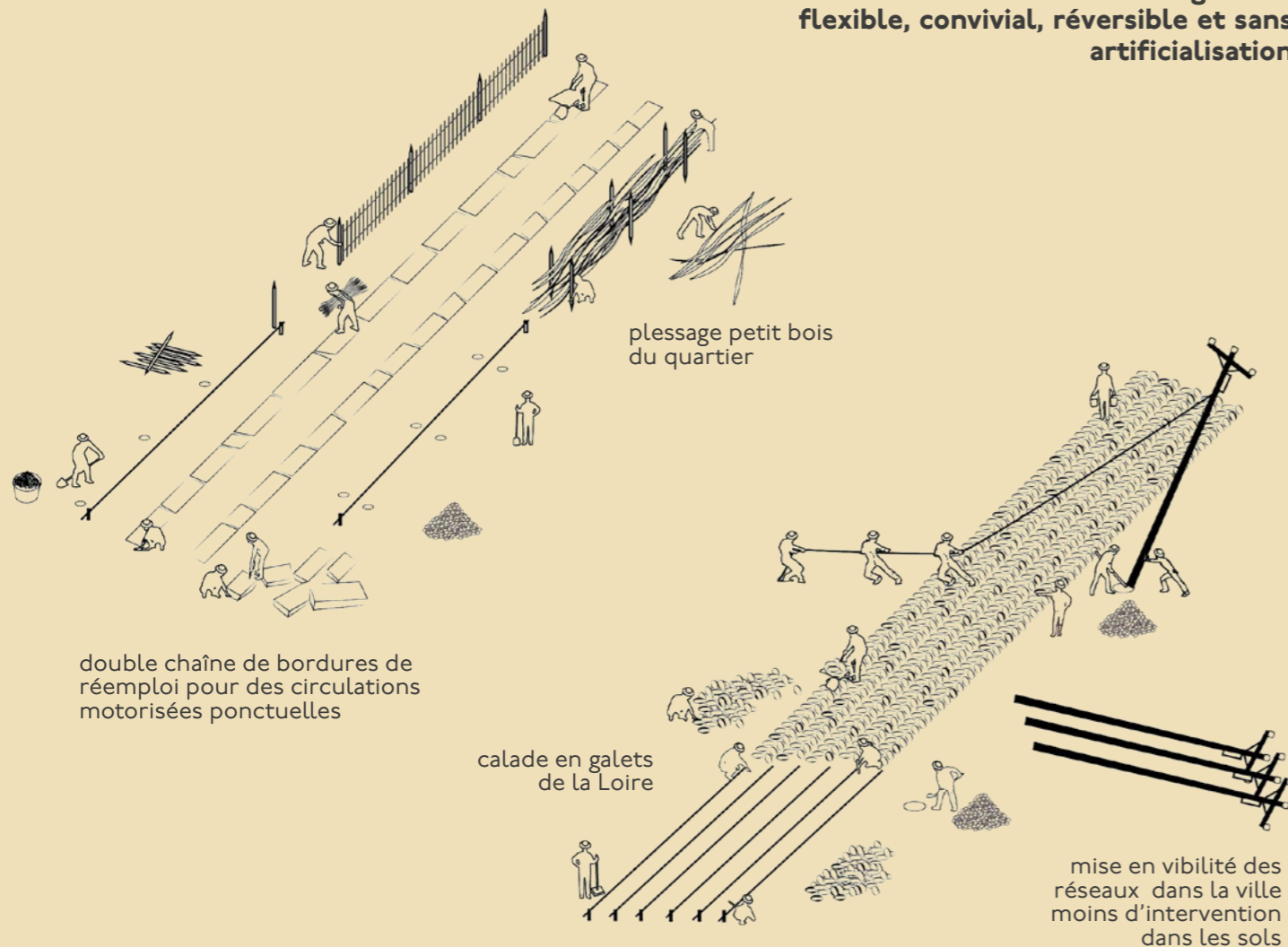
-La pérennité des dynamiques productives dans le quartier (gestion des maisons communales, bureau des temps, monnaie de quartier, etc.).

Pour ce faire le comité en partenariat avec l'aménageur adoptera une approche à la fois pragmatique assurant sa pérennité —les revenus des baux et des maisons communales seront réinjectés dans les frais de fonctionnement— et la sobriété —gestion douce des espaces publics limitant au minimum les coûts de maintenance avec par exemple des sols très peu artificialisés, la mise en visibilité des réseaux de la ville et un maximum d'autonomie énergétique.

Le capitalisme a colonisé toutes les sphères et tous les temps de la vie urbaine. Les loisirs ne sont pas pensés dans une perspective éthique, en témoignent à Nantes les mobilisations citoyennes contre le projet abérant de l'Arbre aux hérons. Avec la métropolisation, le loisir est un acte dépolitisé, un décrochage des temps libres avec la réalité écologique (bien-être, divertissements, «nature en ville»...). Le loisir est une démarche passive et souvent consumériste ou un temps de décompression de plus en plus centré sur l'individu et ses désirs, un temps pour se «ressourcer» face à une vie hyperactive, hypermobile, avant de retomber dans le rouleau compresseur du quotidien.

Les Gohards en Commun.s sera un projet de reconquête des temps sociaux au service d'un projet collectif, un projet de ville en commun. En misant sur des ressources considérées aujourd'hui comme des déchets ou des communs négatifs, nous allons créer de la valeur dans le quartier dans une perspective économique localiste.

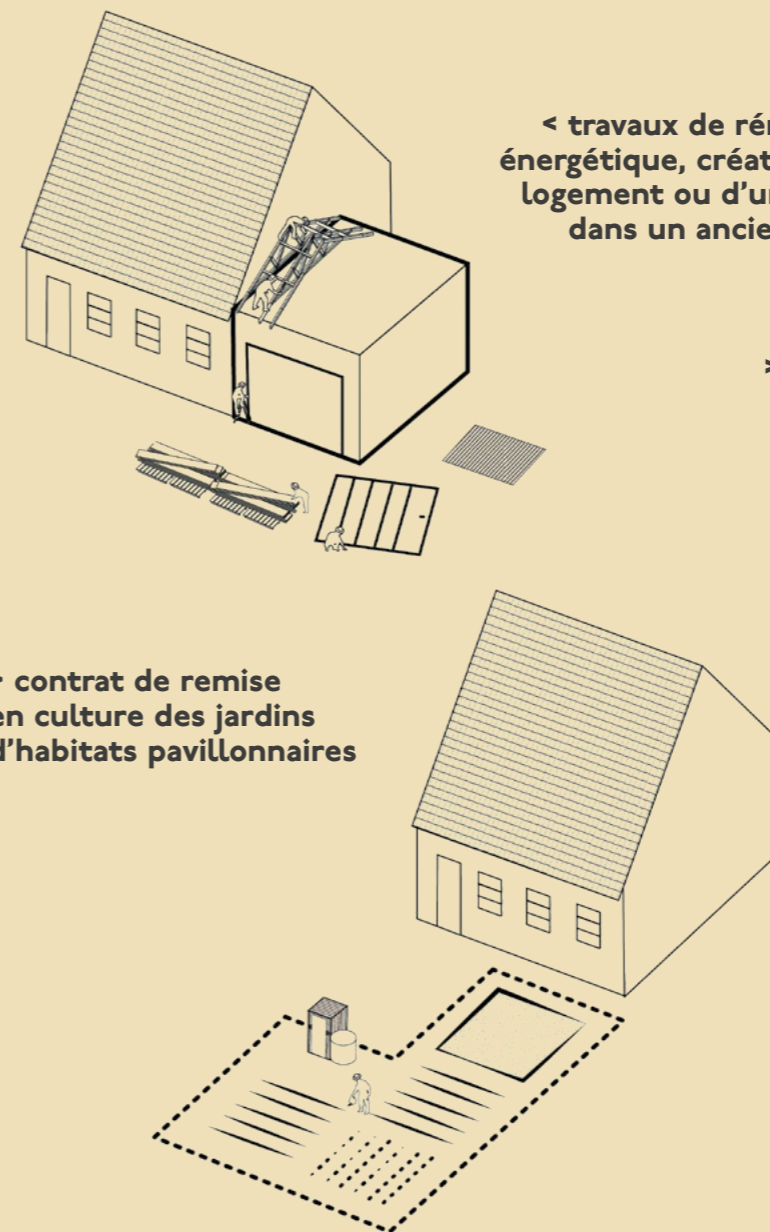
Le chemin communal un aménagement flexible, convivial, réversible et sans artificialisation



UNE MONNAIE DE QUARTIER ÉCHANGER À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

Il s'agit tout à la fois de réceptionner la matière, de produire des ressources sur place en diversifiant les usages du foncier dans le respect du vivant, de valoriser et de transformer durablement ces ressources dans une logique vertueuse vis-à-vis du milieu urbain habité tout en oeuvrant à la désartificialisation et aux dépollutions potentielles de certaines emprises foncières.

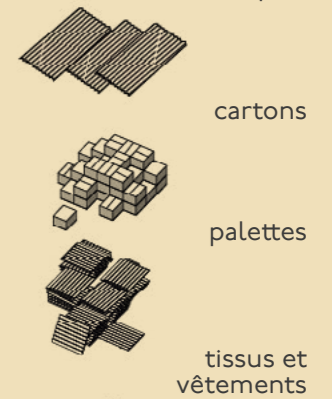
Cette reprise des ressources se construira au quotidien au contact des habitant.e.s déjà présent.es dans le quartier en leur permettant d'exprimer leurs savoirs et d'en développer de nouveaux : habitant.e.s des quartiers pavillonnaires attaché.es à leurs jardins ouvriers, habitant.e.s des bidonvilles et du quartier populaire de Doulon, etc.



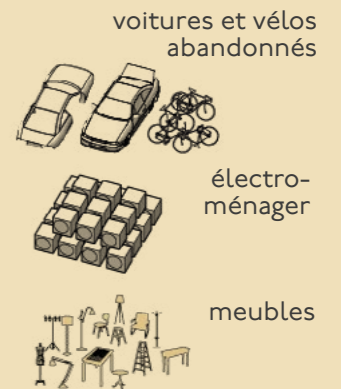
> Matériaux de réemploi de la ville



> Matériaux de la ville marchande



> Matériaux rebuts de la ville



> Matériaux biosourcés de la ville



LA REPRISE DU FONCIER : LA COOPÉRATION CONTRE LA SPÉCULATION

Les Gohards en Commun·s se saisit des outils fonciers innovants afin de rendre accessible le logement à tout.e.s.

Les **droit d'expropriation** et le **droit de préemption** seront utilisés au coup par coup pour acquérir des parcelles non-prévues dans le projet initial (principalement pour les cinq maisons communales et quelques maisons dans le quartier pavillonnaire de Doulon).

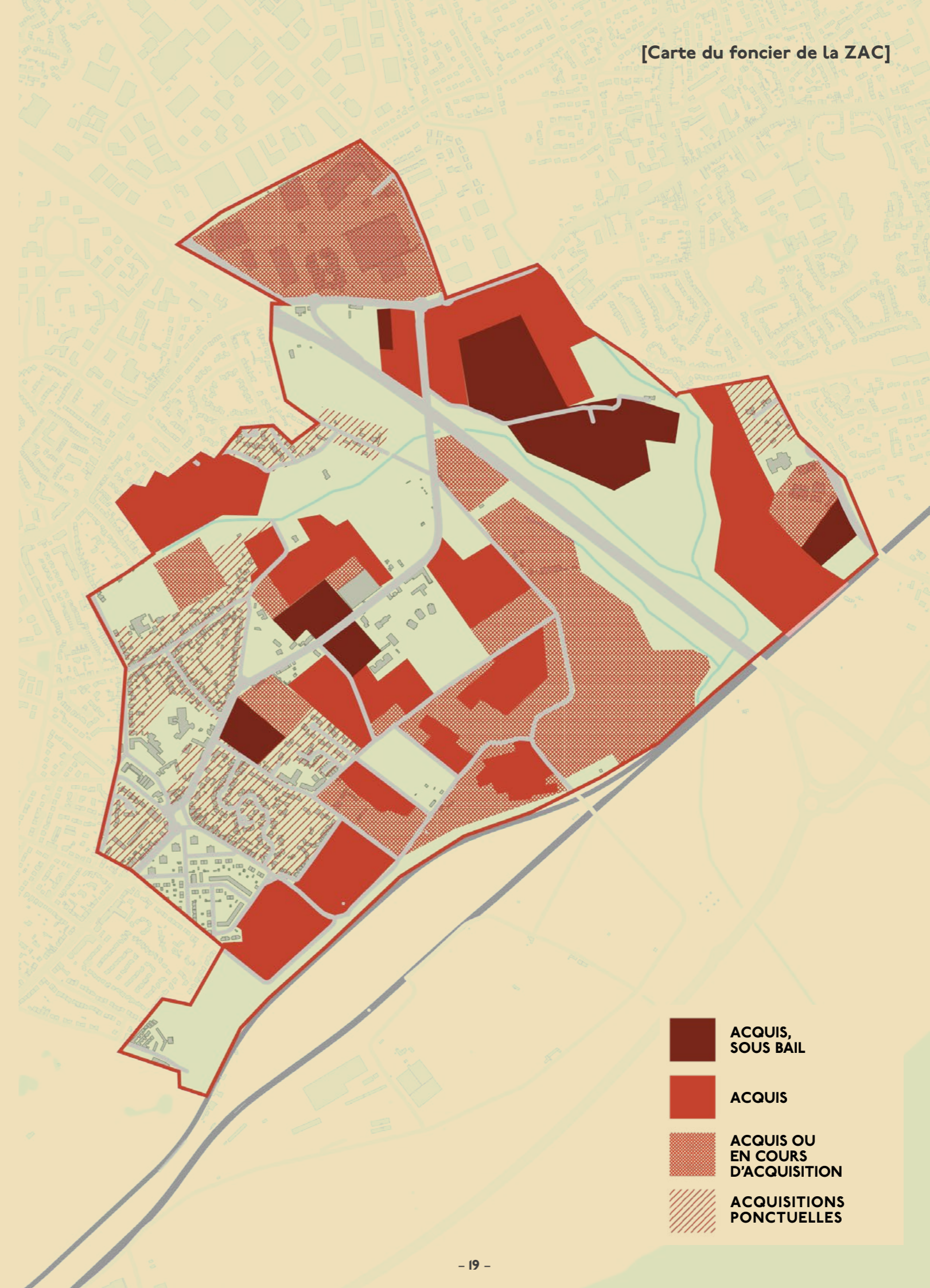
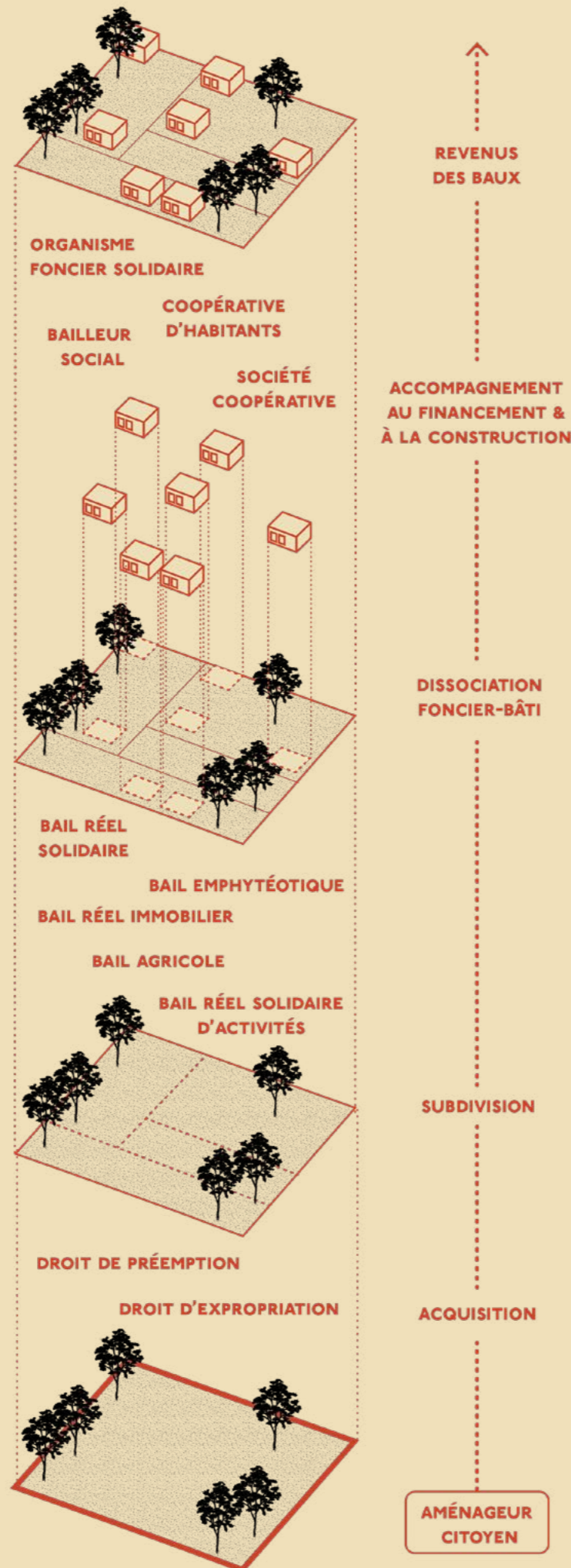
Par ailleurs, il s'agit de rédéfinir en amont les usages du foncier afin d'en respecter la valeur et de faire **baissé son coût en sortant du mécanisme de la charge foncière par une dissociation foncier/bâti**. Dans cette perspective, le foncier n'est plus envisagé sous le prisme des droits à construire, mais selon une diversité de droits d'usage. Aussi, l'habitat léger, parce qu'il est un construction réversible, permet de penser dans le temps long d'autres usages possibles du foncier (respect de la fertilité des sols, valeur écologique, etc.). Ces usages seront pensés dans l'optique de construire une valeur partagée : aucun usage individualisé du foncier pour l'habitat, usages communaux, etc.

L'**aménageur citoyen**, en tant qu'entité juridique, gardera la propriété du foncier et pourra mettre en oeuvre différents montages pour permettre des installations dans le quartier : autorisation d'occupation temporaire, bail réel solidaire, bail emphytéotique, bail agricole, bail réel solidaire d'activité, espaces laissés pleinement publics.

Ces acteurs pourront également s'appuyer sur des modes de faire innovants : Maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale (MOUS), permis de faire, chantier d'insertion.

Différents acteurs de l'économie sociale pourront alors intervenir : société coopérative d'habitant·e·s, société coopérative d'intérêt collectif, bailleurs sociaux, organismes fonciers solidaires.

> Des montages de projets alternatifs aux pratiques classiques



- ACQUIS, SOUS BAIL
- ACQUIS
- ACQUIS OU EN COURS D'ACQUISITION
- ACQUISITIONS PONCTUELLES

LES ACTEURS

La coopérative d'habitant.e.s

Les coopératives d'habitant.e.s sont encadrées par la loi du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération. Deux montages en coopérative sont possibles :

-Le montage de droit commun défini par la loi de 1947,

-Le montage défini par la loi Alur de 2014.

La loi Alur a introduit la notion de coopérative d'habitants dans le but de développer ces structures, mais dans les faits, ce statut est difficilement applicable. En cause notamment, l'absence d'application du décret de « l'apport en industrie ».

La loi n'a pas permis de valoriser l'auto-construction, soit la rémunération en parts sociales de travaux de construction effectués par de futur.e.s habitant.e.s, pourtant cette modalité pourrait favoriser le mélange entre les ménages dotés en capital et ceux prêts à participer au chantier.

Nous demandons donc l'application des décrets de la loi Alur notamment celui sur l'apport en industrie qui permettrait l'insertion sociale par le chantier au sein de la coopérative et une réelle mixité sociale à l'échelle de logements collectifs.

Le modèle loi Alur rend obligatoire pour les coopératives une garantie financière d'achèvement des travaux (GFA), une assurance censée protéger l'acquéreur du logement en cas de défaillance sans laquelle il est difficile de souscrire un prêt bancaire.

Néanmoins, une coopérative de droit commun peut s'associer à un organisme de logement social, afin que celui-ci finance une partie de la construction et apporte la garantie financière d'achèvement, en échange de logements dont il aura la gestion. Un tel montage permet une certaine sécurité financière aux coopératives.

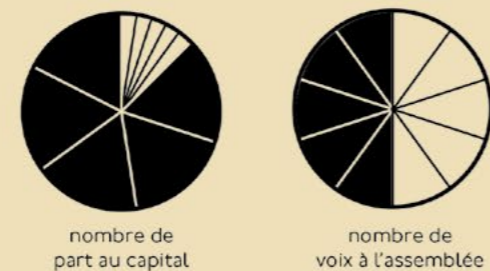
Lorsque la coopérative est constituée de personnes physiques, qui portent le risque de l'achat du terrain et de la construction, il est bien rare qu'une banque ait suffisamment confiance en ce collectif non professionnel pour lui accorder sa garantie.

[L'habitat coopératif]

6 mois Etape 1 - Définition technique du projet et mise en relation des futurs coopérateurs



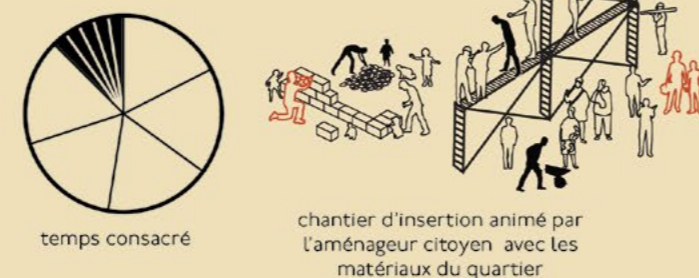
6 mois Etape 2 - Accompagnement juridique



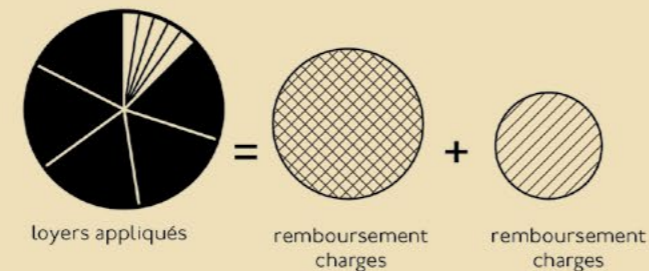
6 mois Etape 3 - Accompagnement financier



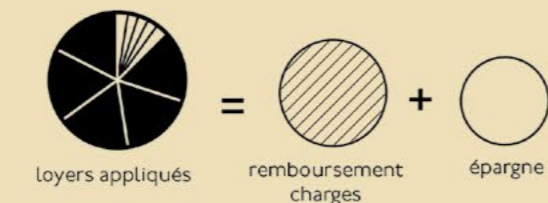
1 an Etape 4 - Construction



15 ans Etape 5 - Remboursement



Après 15 ans Etape 6 - Baisse du loyer et épargne



L'organisme foncier solidaire (OFS)

Les OFS sont des organismes favorisant l'aide au logement pour les personnes à ressources modestes, la production d'équipements collectifs et, à titre subsidiaire, la mixité fonctionnelle.

Les organismes de foncier solidaire (OFS) sont des organismes ayant principalement pour objet de gérer des terrains ou des biens immobiliers (qu'ils possèdent ou acquièrent) afin de réaliser, en lien avec les objectifs de la politique d'aide au logement des logements destinés à des personnes aux ressources modestes, sous conditions de plafond, et des équipements collectifs.

Ils peuvent également avoir pour objet l'accompagnement des bénéficiaires des baux réels solidaires (BRS) qu'ils consentent et le montage d'opérations immobilières, hors du cadre de ce type de baux et de manière subsidiaire, pour favoriser la mixité fonctionnelle, intervenir en vue de réaliser ou faire réaliser des locaux à usage commercial ou professionnel.

Les OFS sont agréés par le préfet de région. L'agrément pour exercer l'activité d'OFS peut être délivré à des organismes sans but lucratif, des organismes d'habitations à loyer modéré (HLM), et à des sociétés d'économie mixte (SEM) de construction et de gestion de logements sociaux.

En Loire-Atlantique, il existe depuis 2019 un OFS agréé : Atlantique Accession Solidaire pouvant être mobilisé dans le cadre du projet.

Le bailleur social

Il existe à Nantes 13 bailleurs sociaux (Nantes Habitat, Silène, Inf, Habitat 44, Atlantique Habitations, SAMO, Harmonie Habitat, Espace Domicile, Logi-Ouest, ICF Atlantique, Aiguillin Construction, Le Foyer Moderne). Ces organismes auront un rôle central dans les stratégies mises en place pour la construction de logements abordables. Ils seront particulièrement mobilisés pour garantir la pérennité financière des logements dont le coût de construction sera le plus élevé, c'est-à-dire dans le quartier Nantes-Est où l'habitat intermédiaire sera la forme urbaine principale (reconversion d'un tissu de zone d'activité).

LES BAUX

Le bail emphytéotique et l'habitat réversible

La collectivité peut mettre en place un bail emphytéotique. Ce type de contrat a pour objectif d'associer un propriétaire à un locataire : l'emphytéote pour valoriser un fonds immobilier, en donnant à ce dernier la possibilité de l'améliorer en y réalisant des plantations ou des constructions. Ce bail doit être consenti pour une durée de plus de 18 ans et ne peut dépasser 99 ans.

Avec l'aide de l'aménageur citoyen, les futur.e.s habitant.e.s définissent un cahier des charges qui pourra déboucher sur un chantier d'insertion en lien avec les acteurs de l'écoconstruction du territoire. Les coûts de construction de chaque logement sont généralement compris entre 20 et 40 000 euros.

Le montant de la redevance de chaque foyer pour le bail emphytéotique est en général de 20 à 50€ par mois, ce qui représente par exemple 2000 à 5000€ par an pour le propriétaire dans le cas d'un projet de 8 foyers.

Le bail réel solidaire d'activité (BRSA)

Le bail réel solidaire d'activité (BRSA) est un contrat de bail par lequel un organisme de foncier solidaire (OFS) consent à un preneur des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de locaux à usage professionnel ou commercial. Il est conclu pour une durée pouvant aller de 12 à 99 ans. **Ce bail est conclu sous conditions de plafond de prix de cession et avec, s'il y a lieu, obligation pour le preneur de construire ou de réhabiliter des constructions existantes.**

Le BRSA peut être consenti :

-à une microentreprise (avec possibilité pour l'OFS de prévoir des critères d'éligibilité fondés notamment sur le chiffre d'affaires, le statut, le type d'activité...);

-à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des locaux à usage professionnel ou commercial et qui s'engage à les mettre en location à une microentreprise (éventuellement selon les critères d'éligibilité prévus par l'OFS pour les microentreprises). Cet opérateur peut être un établissement public y ayant

vocation, une société d'économie mixte locale (SEML), une société publique locale (SPL) ou une société d'économie mixte à opération unique (SEMOP) ;
 -à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des locaux à usage professionnel ou commercial et qui s'engage à vendre les droits réels immobiliers attachés à ces locaux à des bénéficiaires répondant certaines conditions, ou à proposer la souscription de parts ou actions permettant la jouissance du bien par ces bénéficiaires.

Le bail réel immobilier (BRI)

Le BRI est un bail de longue durée favorisant la minoration du prix du foncier et le développement d'une offre de logements intermédiaires. Le bail réel immobilier (BRI) est un contrat de longue durée (de 18 à 99 ans) incluant une obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes.

Avec ce bail, le propriétaire consent des droits réels en vue de la location ou de l'accession temporaire à la propriété de logements intermédiaires. Plus précisément, il s'agit de logements qui, pendant toute la durée du contrat :

- sont destinés à être occupés (en tant que résidence principale) par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas certains plafonds ;
- et ont prix d'acquisition ou un loyer (pour les logements donnés en location) n'excédant pas certains plafonds.

Ce contrat peut être conclu par des propriétaires de droit privé, mais aussi par des collectivités territoriales, leurs groupements, leurs établissements publics et par les établissements publics fonciers de l'État (EPFE). L'objectif du BRI est de permettre pendant la durée du bail, une dissociation du foncier, propriété du bailleur, et du bâti, propriété temporaire du preneur. Ce mécanisme vise à alléger, au profit in fine des occupants personnes physiques, le prix des logements proposés à la location ou à l'accession temporaire à la propriété, en annihilant la charge foncière.

Le bailleur s'engage ainsi à consentir des droits réels à des prix avantageux sur un terrain pendant une période déterminée, en échange

de quoi le preneur s'engage à construire ou à réhabiliter des constructions destinées à du logement intermédiaire. Les ouvrages reconstruits ou réhabilités devront être mis à disposition des ménages en difficultés pour accéder au parc de logement privé, mais dont les ressources trop importantes ne permettent pas d'avoir accès au parc social.

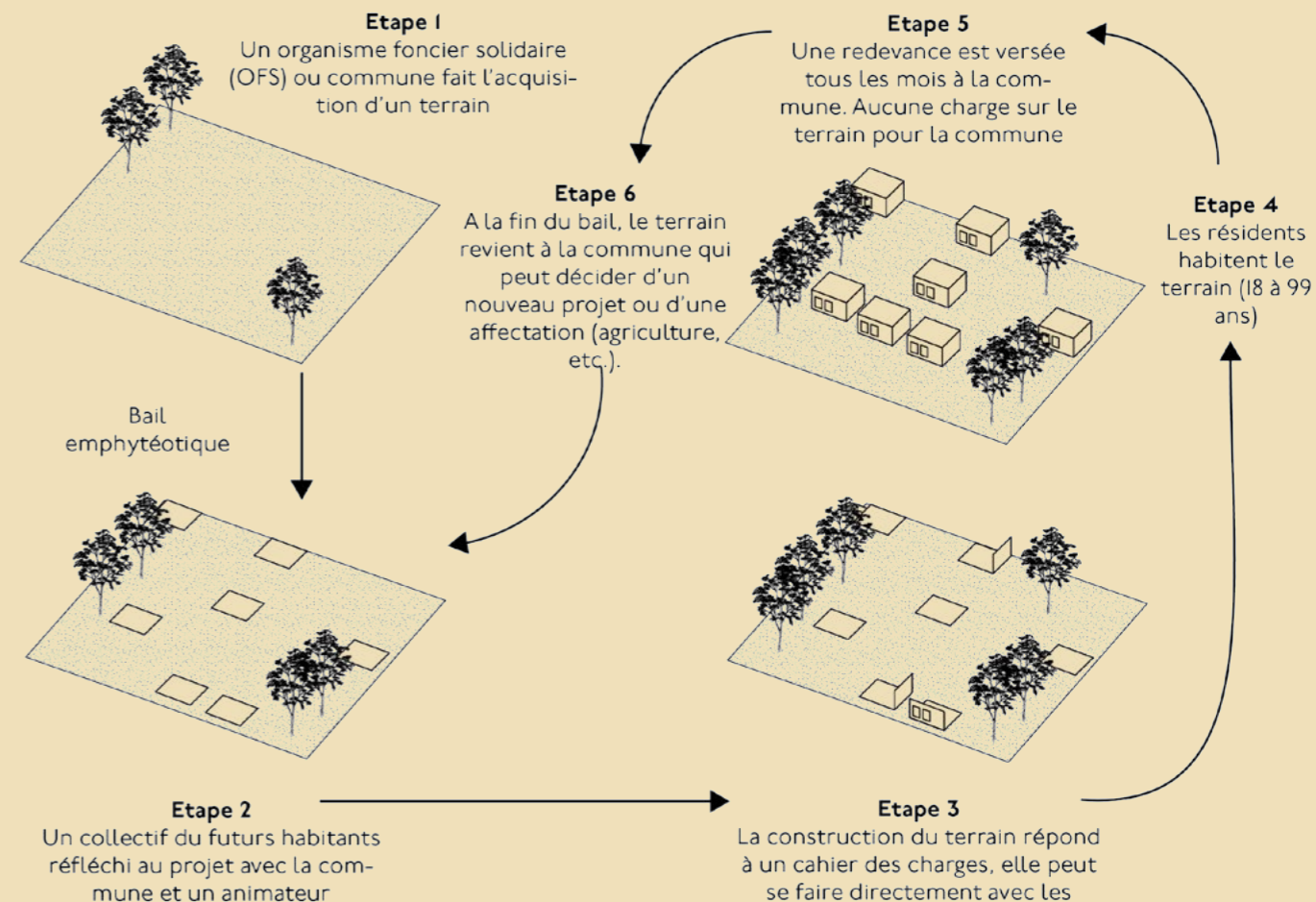
Le bail réel solidaire (BRS)

Le BRS est un bail de longue durée permettant à des organismes fonciers solidaires (OFS) de distinguer le foncier (dont ils restent propriétaires) du bâti, et ainsi de céder des droits réels sur le bâti à des familles modestes, qui occuperont le logement à titre de résidence principale.

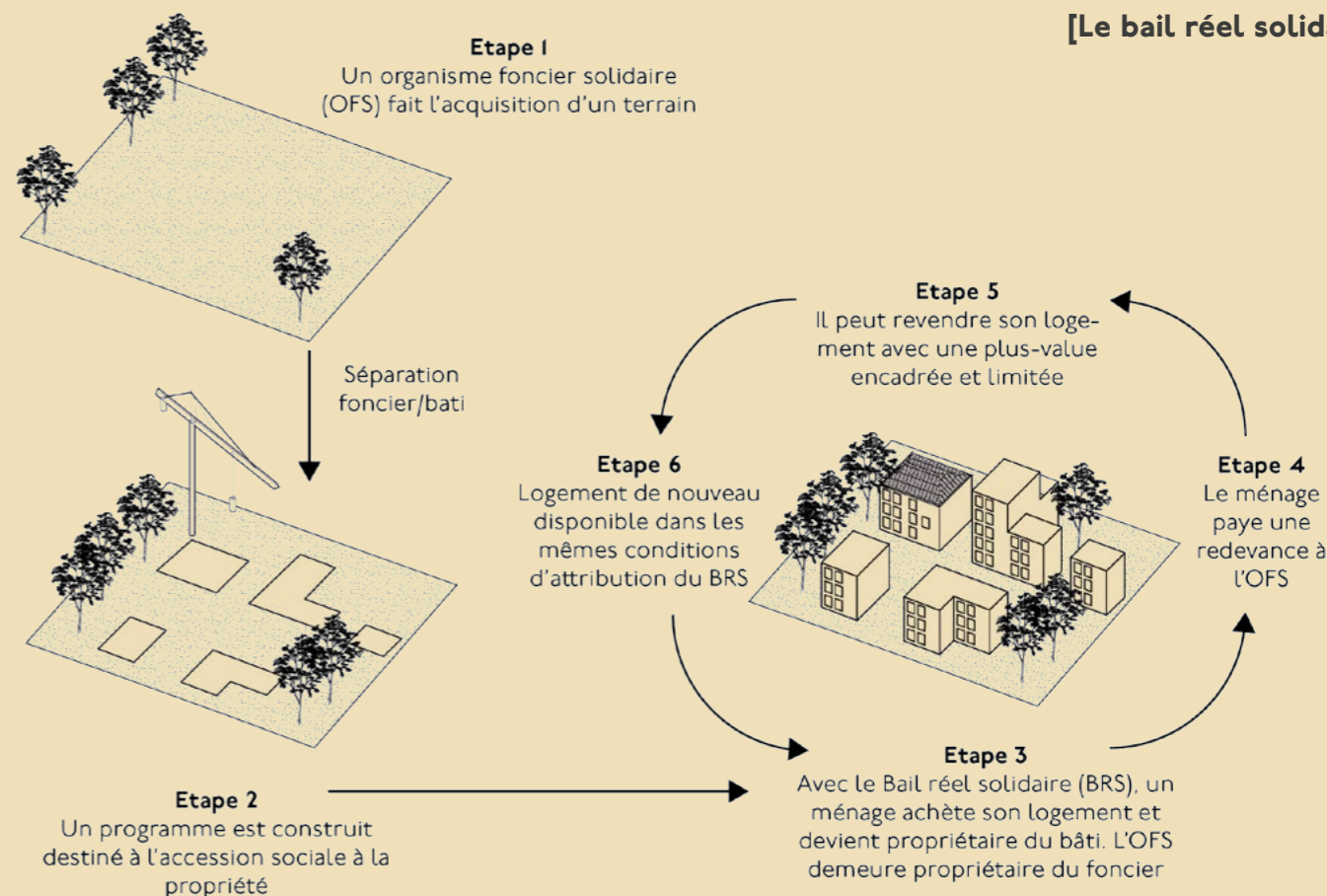
Le bail réel solidaire (BRS) est un contrat par lequel un organisme de foncier solidaire (OFS) consent à un preneur, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, sous des conditions de plafonds de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession. Ces logements sont destinés, pendant toute la durée du contrat (comprise entre 18 et 29 ans), à être occupés à titre de résidence principale.

Le BRS permet à des ménages, sous conditions de plafond de ressources, d'accéder à un logement en-dessous des prix du marché. Ces ménages ne pourront revendre le logement qu'à un prix de cession encadré, inférieur au prix du marché, et à un ménage répondant aux mêmes critères de ressources auxquels ils étaient soumis.

[Le bail emphytéotique]



[Le bail réel solidaire]



LA REPRISE DES TERRES : (RE)FAIRE DE DOULON UN QUARTIER NOURRICIER GRÂCE À LA RÉGIE AGRICOLE

Tout en passant sous silence la destruction d'au moins 25 hectares de terres fertiles, la métropole affirme que la ZAC Doulon-Gohards renouerait avec le passé maraîcher de Doulon en (re)lançant cinq fermes urbaines. Ces fermes urbaines habillent de vert un projet immobilier qui s'inscrit dans une tradition longue d'accaparement des espaces naturels et des terres agricoles au profit des promoteurs et des investisseurs.

Expropriation des maraîcher·es doulonnais·es : une longue histoire d'accaparement des terres

En célébrant un patrimoine maraîcher d'un autre temps et en prétendant lui donner un souffle nouveau, une histoire n'est pourtant jamais racontée : celle des maraîcher·es exproprié·es par la ville de Nantes à la fin des années 1970 pour faire de ces terres cultivées des réserves foncières, malgré l'opposition et la résistance des maraîcher·es. Ce sont des hommes mais aussi et surtout des femmes qui travaillaient à nourrir les Nantais·es, grandes oubliées des commémorations du passé industriel et maraîcher de la ville. Plus d'une centaine de familles cultivaient les terres doulonnaises et permettaient de nourrir des milliers d'habitant·e·s. Au début des années 1980, plus de 150 hectares étaient cultivés à Doulon, soit 7 fois la superficie du Parc du Grand Blottereau. **Cette histoire de quartier s'inscrit dans une dynamique plus globale, celle d'une politique de métropolisation des villes qui depuis plus de 40 ans gèle des terres qui pourraient nourrir les habitant·e·s pour pouvoir les vendre à des promoteurs et investisseurs en temps voulu.**

Répondre aux alertes du GIEC Pays de la Loire

Hier, la disparition du maraîchage nantais n'apas été une fatalité qui s'expliquerait seulement par la baisse du nombre d'agriculteur·ices,

elle a été décidée politiquement pour faire de Nantes une métropole attractive tournée vers le secteur tertiaire. Aujourd'hui, la ZAC de Doulon-Gohards ne renoue pas avec le passé maraîcher du quartier, elle brade ses terres aux promoteurs et investisseurs et scelle sous le béton et de manière irréversible des terres utiles pour l'autonomie alimentaire de la ville (artificialisation, destructuration des horizons de sols qui ont pris des milliers d'années à se constituer, etc.). Aujourd'hui pourtant, **le Rapport du GIEC Pays de la Loire de 2022 nous alerte : dans les Pays de la Loire, l'artificialisation des terres progresse deux fois plus vite que la population ces vingt dernières années, avec un des rythmes de bétonisation du territoire les plus élevés en France marqué par la destruction de 4,6% des terres agricoles en moins de 10 ans.** Pourtant, avec une surface agricole utile deux fois plus étendue que la superficie nécessaire pour subvenir aux besoins de la population ligérienne, la région pourrait s'autosuffire nous disent les scientifiques du GIEC, si elle s'alimentait en circuits courts et rééquilibrait sa production.

En réalité, comme la répartition actuelle des cultures est largement déterminée par la demande alimentaire du bétail, la région reste fortement déficitaire en fruits et légumes. Pour couvrir l'ensemble de ses besoins, elle devrait donc augmenter de 40 % la surface dédiée à la production légumière et fruitière. Les préconisations scientifiques convergent donc pour stopper l'artificialisation des terres, a fortiori celles qui se trouvent les plus proches des concentrations importantes de population. En septembre 2022 aux Assises territoriales de l'Agroécologie et de l'Alimentation durable¹, Johanna Rolland maire de Nantes et présidente de Nantes métropole semblait acquiescente à cette cause :

¹ Lors des Assises territoriales de l'Agroécologie et de l'Alimentation durable qui se sont tenues à Nantes les 12 et 13 septembre 2022.



[Source : Rapetti Daniel, **Frontière mouvante, frontière éclatée : la banlieue Nord-Est de Nantes, 1979**].

“Nous revendiquons ainsi et nous affirmons que la protection et la reconquête du foncier agricole est un pilier de la souveraineté et de la résilience alimentaire. [...] C’est de cette manière qu’ainsi nous contribuerons à protéger nos terres et nos sols. En remobilisant le foncier agricole aujourd’hui non exploité en même temps que nous protégeons durablement la capacité des générations futures à en faire de même.”

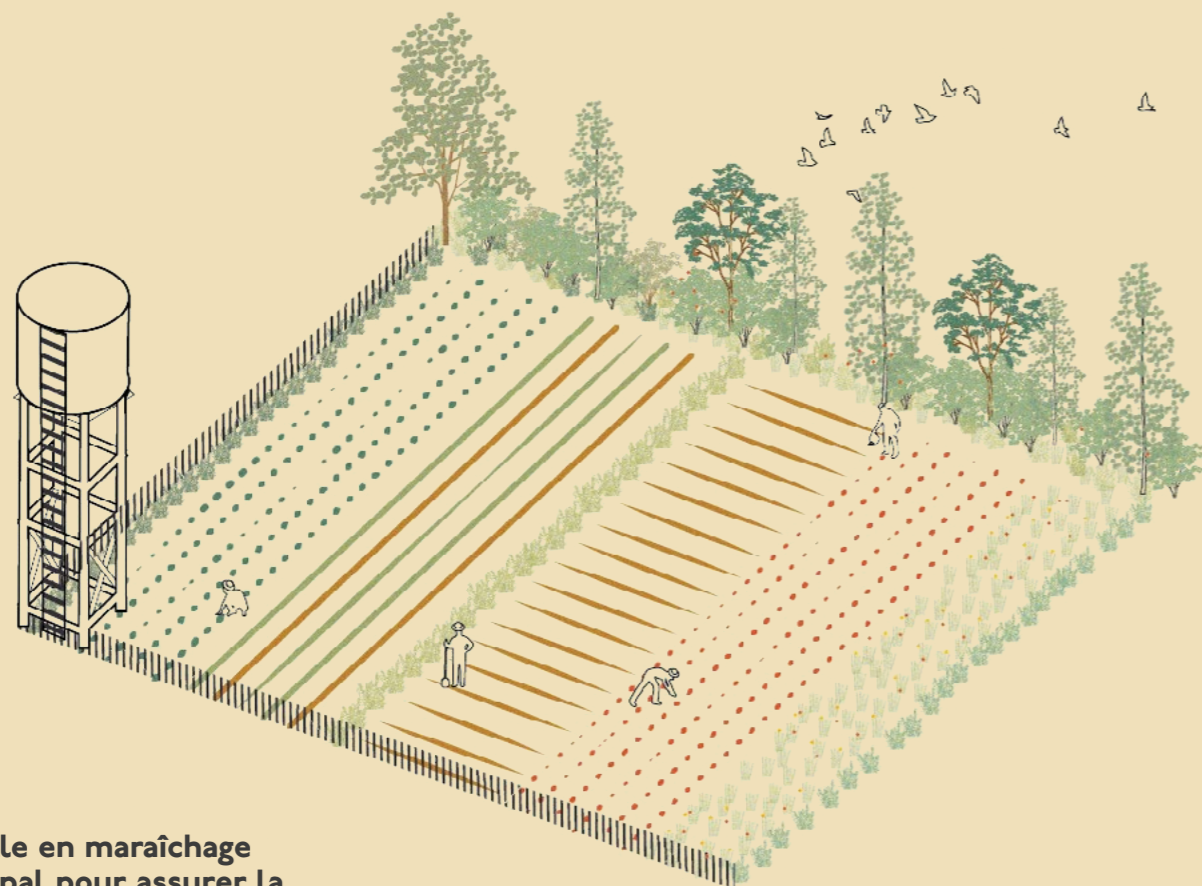
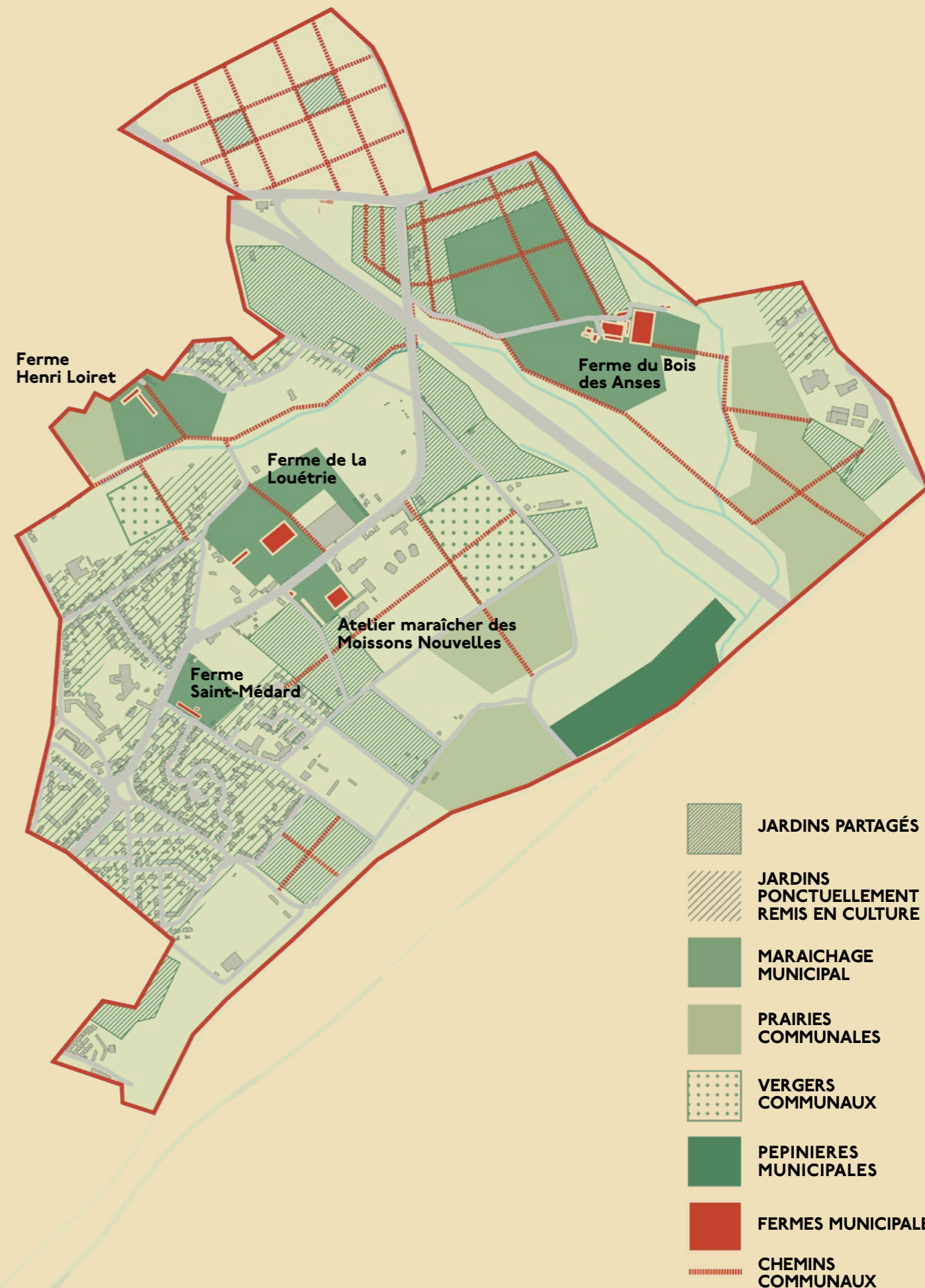
Dans le même temps pourtant, **les travaux d’artificialisation des sols à Doulon avancent à marche forcée. Comment justifier le choix de la métropole de détruire plus de 25 hectares de terres fertiles et de n’accorder aux fermes urbaines qu’une surface de 8 hectares, dont 5 ha réellement cultivés ? Pour 1 hectare cultivé, 5 seront bétonnés².** Nous devons faire mieux.

² D’autant plus qu’au-delà du bail agricole accordé aux fermes urbaines pour 18 ans, rien ne garantit que ses terres ne servent pas à nouveau de réserve foncière pour un projet urbain à horizon 2035, soit à la fin des travaux de la ZAC.

70 ha dédiés à l’agriculture

- 20 ha de maraichage municipal
- 15 ha de jardins partagés dont 10 existants
- 10 ha de jardins collectifs
- 3 ha de jardins particuliers remis en culture
- 5 ha de vergers communaux
- 4 ha de pépinières municipales
- 11 ha de prairies communales

Les Gohards en Commun.s affirment, aux côtés de la CGT Ville de Nantes qu’un autre usage de ces terres est possible, tourné vers les besoins de ses habitant·es. Un usage qui tiendrait compte de la proximité de la Cuisine centrale et des anciennes terres maraîchères de Doulon, pour nourrir les Nantais·es de la crèche aux Ehpad grâce à la création d’une régie agricole.



[Parcelle en maraichage municipal pour assurer la pérennité des terres agricoles]

Une régie municipale en réponse à la crise agricole

D'une part, les paysan·nes ont de plus en plus de difficulté à s'installer, à accéder à la terre et à vivre de leur métier; d'autre part, l'alimentation bio, locale et de qualité coûte cher et sépare les personnes entre celles qui ont les moyens et celles qui ne peuvent pas s'offrir une alimentation saine et de qualité. La libéralisation de l'alimentation nous coûte cher et les plus pauvres en payent le prix fort à tous les niveaux (finances, santé, etc.). Nous croyons au rôle essentiel du service public pour faire commun et mettre fin à ces inégalités. Manger des produits bio et locaux ne doit pas être un privilège des classes favorisées mais un droit d'accès garanti !

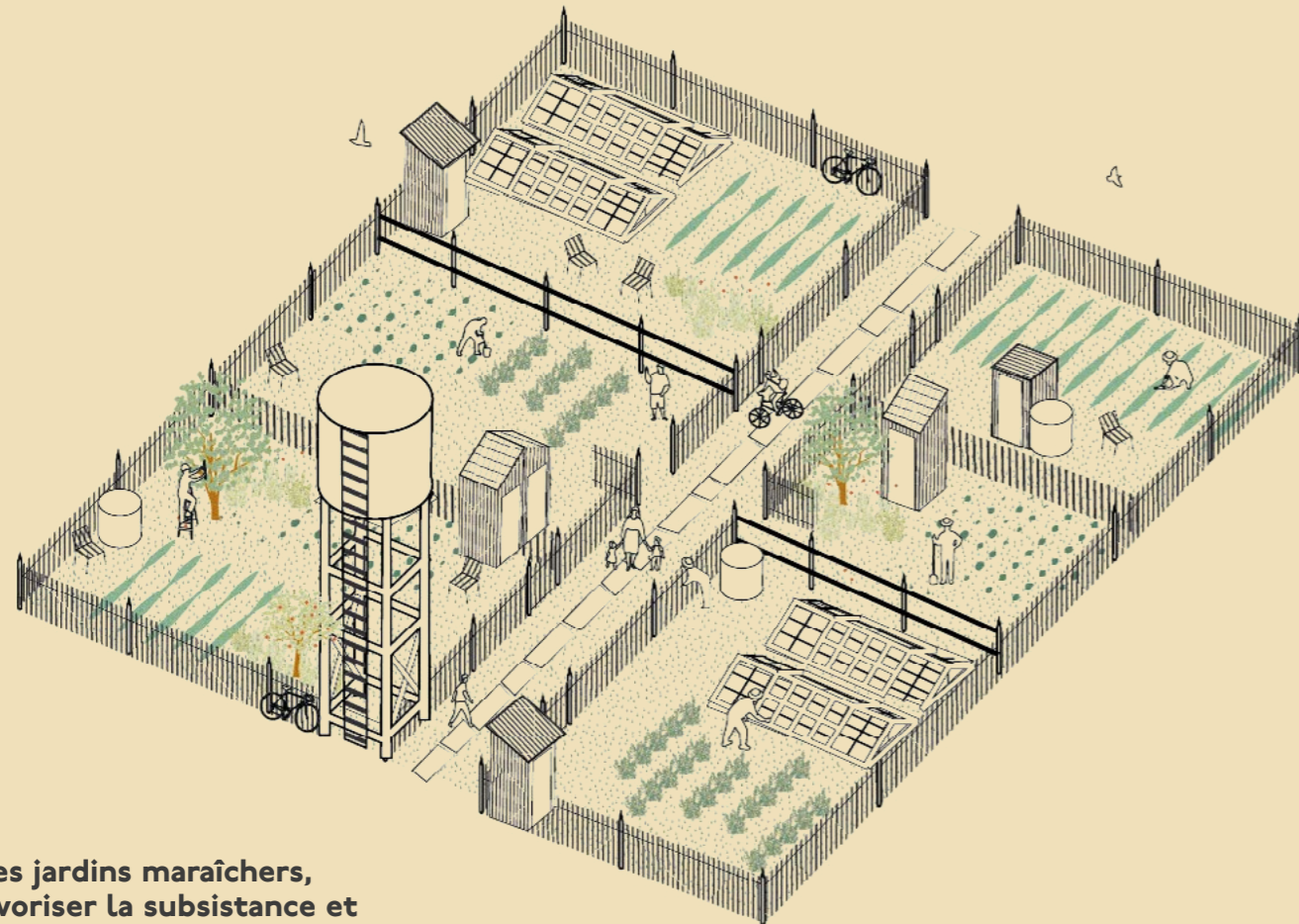
La création d'une régie municipale agricole permettrait, grâce au maraîchage public, de passer à terme à des produits 100% bio dans les cantines, des crèches aux EHPAD. Cette politique porte déjà ses fruits dans d'autres communes. À Mouans-Sartoux dans le Sud-Est, la mairie s'est engagée dans ce combat

pour des services publics gérés en régie municipale directe, du service des eaux aux pompes funèbres, en passant par une régie agricole qui fournit en légumes bio les cantines scolaires de la commune. Et tout ça à coût constant, grâce à une réduction du gaspillage alimentaire de 147 g à 30 g par repas³.

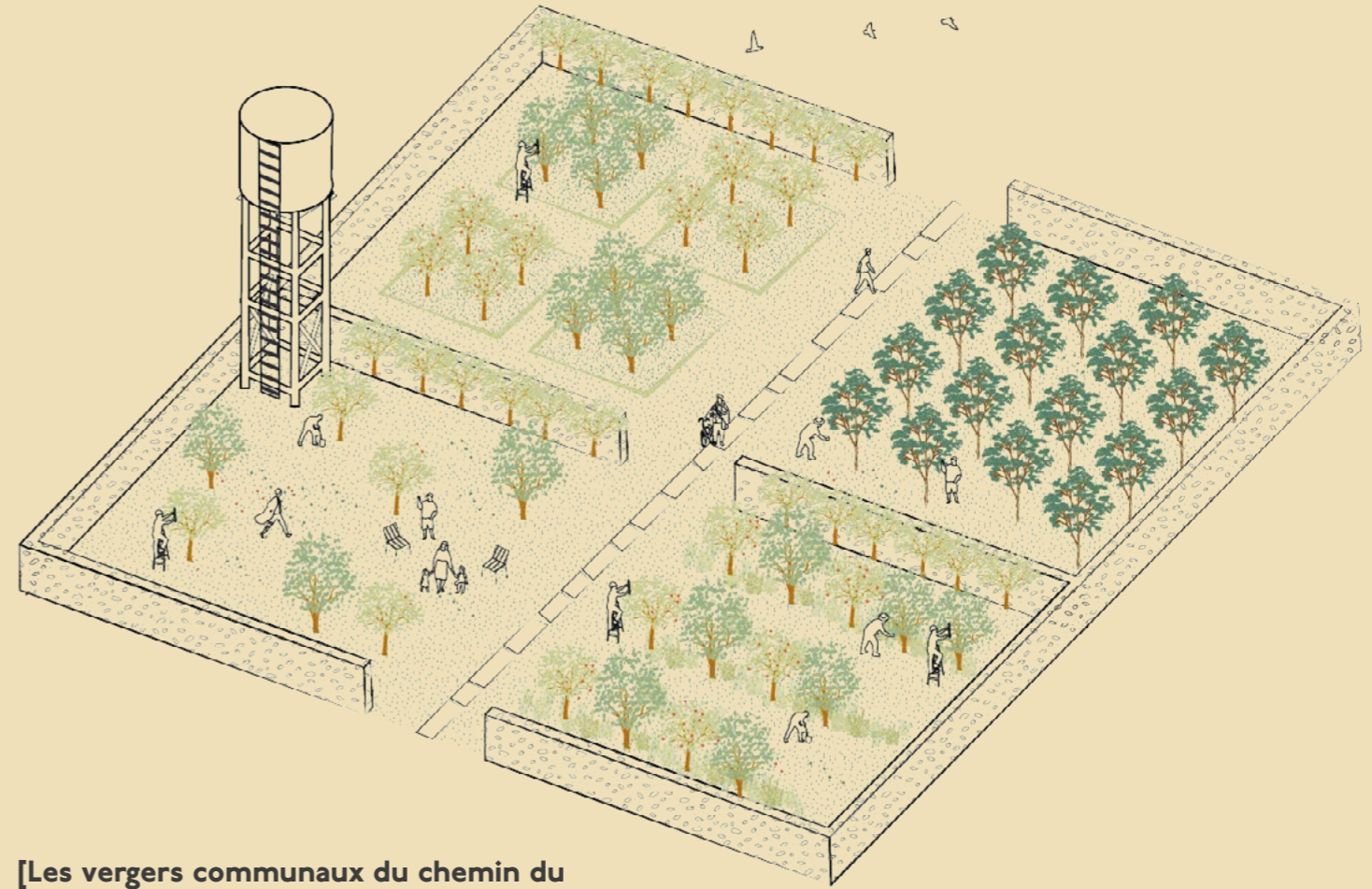
La maîtrise foncière est une étape décisive à la création d'une régie agricole. Or grâce notamment aux outils de la ZAC, nous disposons de la maîtrise foncière des anciennes terres maraîchères de Doulon. Maintenir des fermes urbaines sous perfusion grâce aux subventions publiques n'est pas un modèle viable ni souhaitable. **En plus de soutenir des aventures privées sur appel d'offre et sans retour pour les usager·es, les baux actuels de 9 ans renouvelables deux fois n'apportent aucune garantie sur les usages futures de ces terres.**

3 Sources : Terre de liens

<https://ressources.terredeliens.org/les-ressources/la-regie-agricole-a-mouans-sartoux-83>



[Les jardins maraîchers, favoriser la subsistance et une agriculture populaire].



[Les vergers communaux du chemin du Moulin des Marais et leurs murs en pierre sèche restaurés et étendus, un accès pour tout.es aux communs].

Nous devons investir dans un maraîchage public assurant des débouchés à la production en alimentant les cantines en légumes bio et locaux. Cette politique, financièrement intenable en dehors du service public, est une des réponses à la crise agricole qui frappe aussi bien les villes que les campagnes. Seule une régie municipale mettra fin à l'accaparement des terres par la métropolisation, tenant compte des usages, des besoins et des limites de la ville.

Un quartier nourricier

Nous pouvons consacrer aux Gohards une surface de 20 hectares au maraîchage public (soit 14 hectares effectivement cultivés, en comptant deux tiers de culture et un tiers de passe-pied entre les plantes) à travers une production en régie. Alors que des pépinières municipales existent aujourd'hui sur d'anciens sites historiques de production

horticole et agricole (Grand Blottereau), une pépinière en zone humide et une ferme maraîchère en régie municipale pourraient voir le jour pour alimenter en légumes la Cuisine centrale de Nantes qui se situe impasse du Petit Châtelier, à 500 mètres des champs des Gohards. Pour une production estimée à 65 tonnes à l'hectare par an en production biologique, le maraîchage communal sur 20 hectares aux Gohards permettrait de produire entre 800 et 900 tonnes de légumes par an. La Cuisine centrale de Nantes produit 15 000 repas par jour en moyenne pour alimenter les 88 restaurants scolaires⁴. Pour une portion estimée à 150 grammes de légumes par repas, la production des Gohards permettrait de répondre aux besoins en légumes de la Cuisine centrale (soit 2,25 tonnes par jour ; 820 tonnes par an).

Les Gohards en Commun.s prévoient également la création de 15 hectares de jardins

4 Source : Nantes métropole, pour l'année 2022.

partagés s'ajoutant au 10 hectares existants, l'idée étant de favoriser une culture du jardinage qui renforcera le lien social entre les habitant.e.s. Le projet prévoit également 3 hectares de jardins particuliers remis en culture en encourageant la mise en valeur des jardins en lien avec la maison de la subsistance, 5 hectares de vergers communaux ouverts à tout.es, 4 hectares de pépinières municipales en zone humide, et 11 hectares de prairies communales. Au total, ce sont **70 hectares qui seront dédiés à l'agriculture aux Gohards pour recréer une ceinture maraîchère et nourrir les nantais.es, contre 15 hectares cultivés actuellement** (10 hectares de jardins partagés et 5 hectares de fermes dites urbaines).

La création d'emplois publics

Le développement du maraîchage public est une revendication portée par la CGT Ville de Nantes et en particulier le service Nature et Jardin. **Le maraîchage est un métier à part entière qui doit être développé dans les collectivités et qui nécessite la création d'un service avec des employé.es qualifié.es pour ces tâches. À raison de 2 maraîcher.es par hectare sur 35 heures, les Gohards en Commun.s permettront de créer 40 emplois publics au sein d'un service spécifique dédié au maraîchage.**

Au sein de la cuisine centrale, cette nouvelle activité qui renoue avec le métier de cuisinier.e nécessitera l'ouverture de **10 postes supplémentaires au sein du service de restauration collective.** La création de ces postes répond à plusieurs enjeux et besoins. Elle permet l'amélioration des conditions de travail des jardiniers-paysagistes qui aujourd'hui pratiquent ces missions sans la formation ni le temps nécessaires, mais aussi des maraîcher.es qui trouvent dans l'emploi public des conditions de travail décentes.

Le maraîchage public répond aussi à un enjeu de santé publique, en améliorant la qualité nutritive pour les usager.es et en luttant contre les risques psycho-sociaux et la perte de sens au travail auxquels sont

exposé.es aussi bien les paysan.nes que les cuisinier.es de la ville qu'on dépossède du travail de préparation des repas délégué à des entreprises privées.

La transmission du maraîchage doulonnais - un patrimoine vivant

La mise en valeur du patrimoine maraîcher doulonnais passe par la transmission des cultures et de ses techniques aux générations futures au sein d'une ferme pédagogique qui accueillera les établissements scolaires tout au long de l'année. Depuis la création d'une ferme d'éveil dans les années 1980, le nombre d'écoles a explosé à Nantes, amenant à plusieurs mois voire années l'attente des scolaires pour visiter la ferme. À la différence de la ferme d'éveil de la Chantrerie, la spécificité de la ferme municipale à Doulon résidera dans le fait que les légumes cultivés nourriront directement le public scolaire au quotidien, ancrant les réalités de la production maraîchère dans la fabrique de la ville et du territoire.

Aujourd'hui, il y a urgence. Les terres agricoles ne doivent pas être bétonnées mais de nouveau cultivées. Lorsque celles-ci relèvent de réserves foncières publiques comme c'est le cas sur la ZAC, il est d'autant plus catastrophique et destructeur de les vendre aux promoteurs et investisseurs. **La dé-métropolisation passe par la reprise des terres agricoles en régie municipale. Pour les protéger sur le long terme des tentatives de privatisation et de profit. Et pour les intégrer à un plan d'alimentation globale et durable pour les habitant.es du territoire.**

JARDIN NON - CULTIVÉ ?

DEVENEZ MARAÎCHER !



ATELIERS D'INITIATION

LES MARAÎCHER.E.S DES GOHARDS

. MAISON COMMUNALE DE LA SUBSISTANCE .
. 20 RUE DE LA PAPOTIÈRE, 44300 NANTES .

[Les maraîcher.e.s des Gohards, symboles du retour des activités agricoles à Doulon-Gohards, 2024].

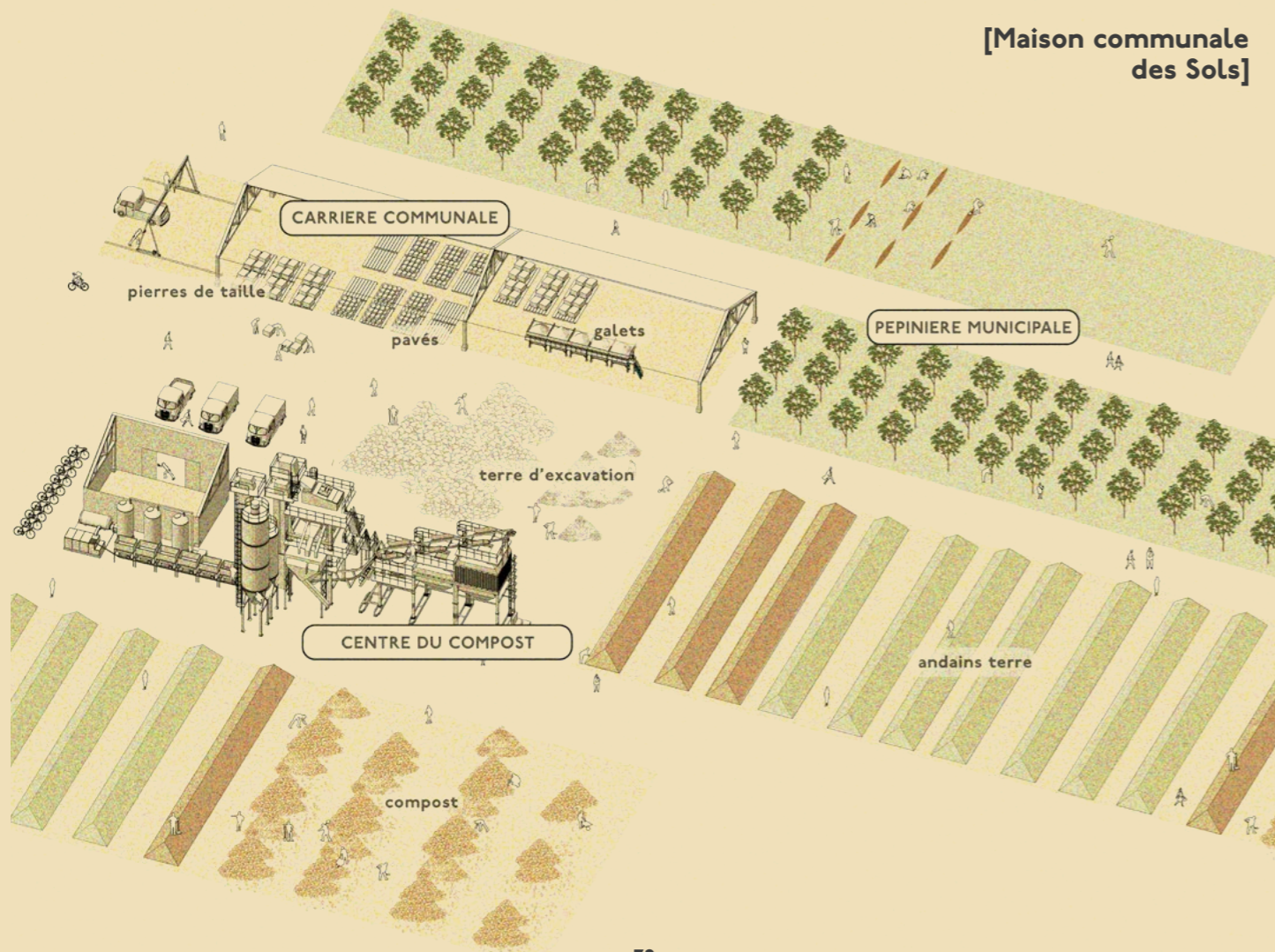
LA REPRISE DE LIEUX : L'ÉMERGENCE DES MAISONS COMMUNALES

Afin de concrétiser le changement matériel de la ville avec ses habitant·e·s, nous revendiquons la reprise des lieux et espaces productifs du quartier. Cette politique de dé-métropolisation s'appuiera sur cinq Maisons communales, caractéristiques des cinq gestes de reprise de la fabrique de la ville par les habitant·e·s : une Maison Communale du Quartier, de la Réparation, de la Construction, de la Subsistance, et des Sols.

Au sein de ces maisons, s'organisera une transmission des savoir-faire et la co-construction des savoirs pour prendre soin du quartier et de ses habitant·e·s. Ces cinq Maisons communales s'appuieront sur des savoir-faire et des usages existants d'un quartier aux marges de la ville afin d'encourager une détertiarisation de la ville. En mêlant activités productives sous diverses formes (communale, coopérative...) et reprise de savoirs (auto-construction,

isolement des logements, amendement des sols...), les Maisons communales seront des lieux de référence pour faire émerger une économie artisanale et maraîchère ancrée dans un usage quotidien du quartier, régie à terme par une monnaie de quartier afin de garantir la permanence de ces liens entre les espaces productifs et les habitant·e·s du quartier.

Les Maisons communales seront de hauts lieux de l'inclusivité en ce sens qu'elle permettront d'établir des rencontres et de créer des liens durables sur des projets concrets entre des publics qui ne se cotoient pas nécessairement aujourd'hui. Elles seront garantes d'une écologie populaire qui mise sur la valeur humaine et la convivialité par la reprise des outils et une juste échelle dans la mise en oeuvre des projets (réparation, bricolage, autoconstruction, etc.).



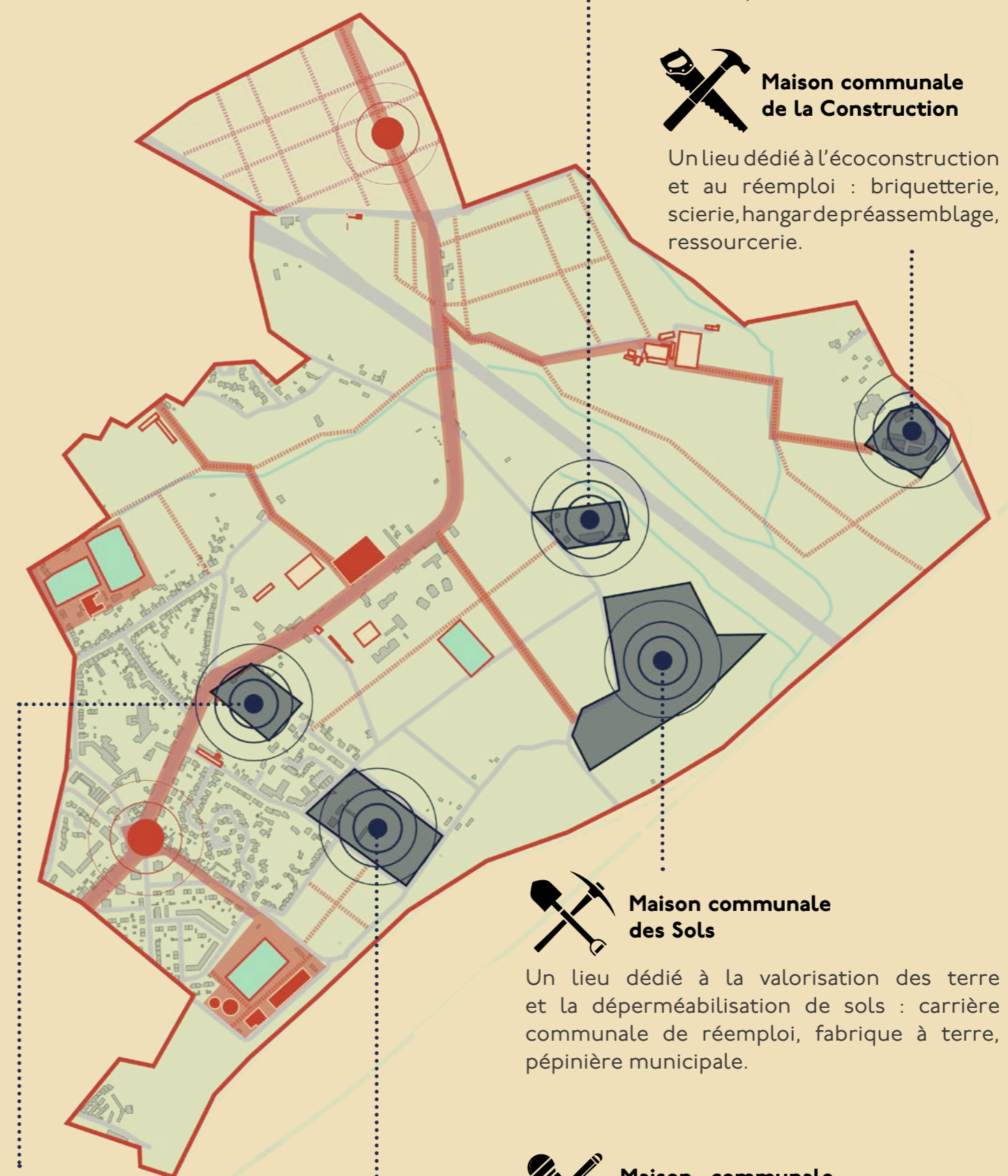
Maison communale de la Réparation

Un lieu dédié au bricolage et aux réparations domestiques : automobile, vélo, artisanat, lowtechs.



Maison communale de la Construction

Un lieu dédié à l'écoconstruction et au réemploi : briquetterie, scierie, hangar de préassemblage, ressourcerie.



Maison communale de la Subsistance

Un lieu dédié au droit à l'alimentation : grenier collectif, cantine solidaire, maison des semences outils agricoles partagés.



Maison communale de Quartier

Un lieu dédié aux cultures populaires et à la démocratie active : parlement des usages, régie de quartier, école des bois, associations.



Maison communale des Sols

Un lieu dédié à la valorisation des terre et la dépermeabilisation de sols : carrière communale de réemploi, fabrique à terre, pépinière municipale.

La Maison communale de la Réparation

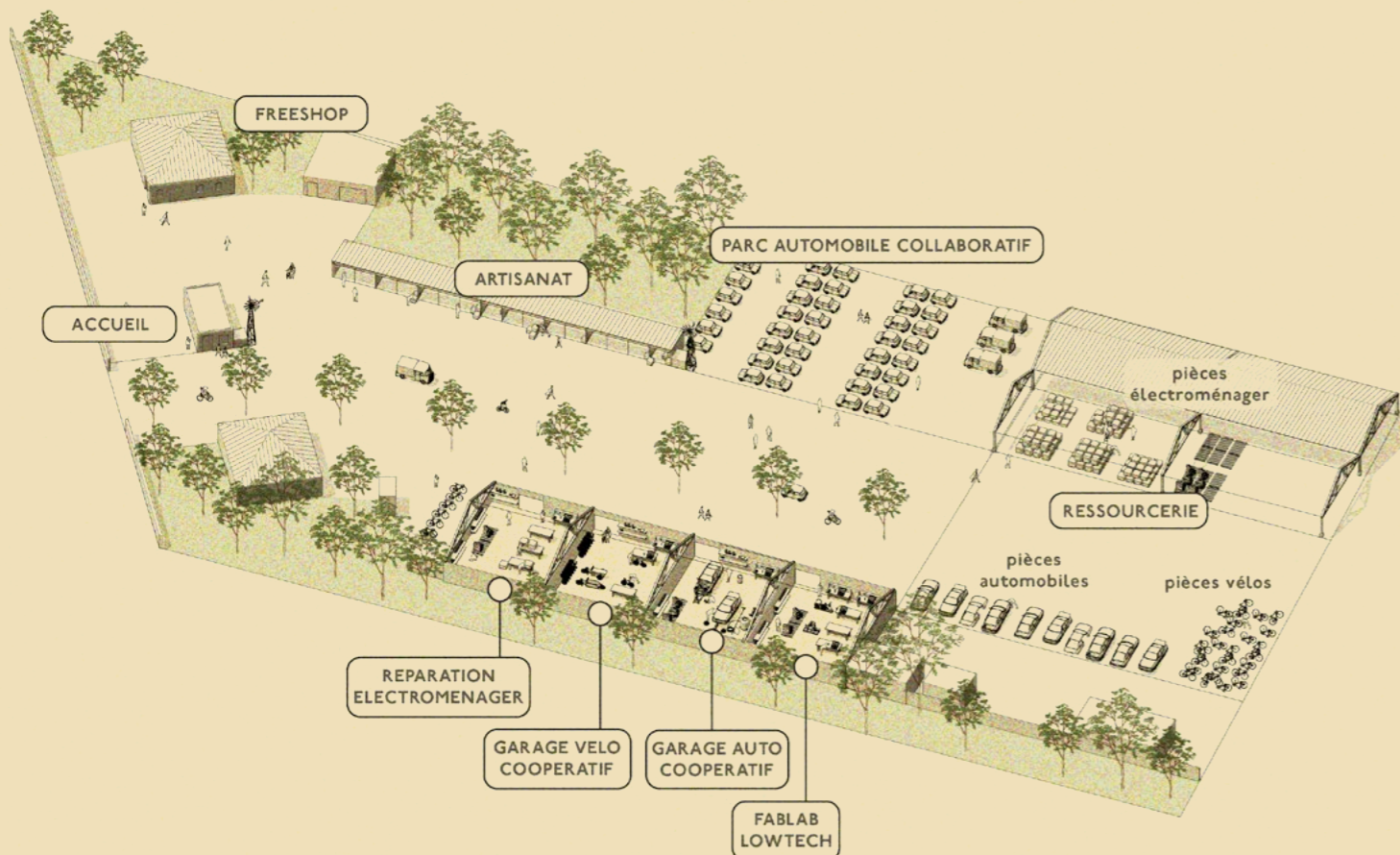
La casse automobile Bonhomme est un exemple emblématique de ce qu'il se joue dans ce quartier. Alors que son activité de réparation automobile marque l'économie locale depuis plus de 50 ans et joue un rôle essentiel pour les habitant·es de Nantes notamment les classes populaires, la ZAC Doulon-Gohards exproprie son propriétaire et ses 7 salarié·es sans solution de relocalisation. Ce terrain deviendrait une zone "verte" de compensation environnementale. Après les agriculteur·ices, la métropole s'en prend à l'artisanat et l'industrie pour mener des politiques de compensation absurdes.

Tout en préservant les terres agricoles et naturelles de la destruction immobilière, **les Gohards en Commun·s s'appuiera au contraire sur cet espace productif pour étendre**

les fonctions de réparation automobile à l'ensemble des objets électroménagers et faire de cet espace une Maison communale de la Réparation en lien avec les acteur·ices présent·es sur le site.

De plus, le maintien de l'activité de réparation automobile via la création d'un garage associatif n'est pas un détail. Nous ne répondons pas aux urgences écologistes et sociales liées à la mobilité en construisant seulement des pistes cyclables, ou en multipliant les parkings-silos sur 5 étages et des quartiers riches "sans voiture". Nous revendiquons un renforcement des transports publics dont le projet actuel néglige l'importance étant donné le nombre de nouveaux habitant·e·s (environ 4 000) ainsi que la **mutualisation de la voiture à l'échelle du quartier via la création d'un parc automobile collaboratif en association permettant ainsi aux classes populaires un meilleur accès à la mobilité.**

[Maison communale de la Réparation]



La Maison communale de la Construction

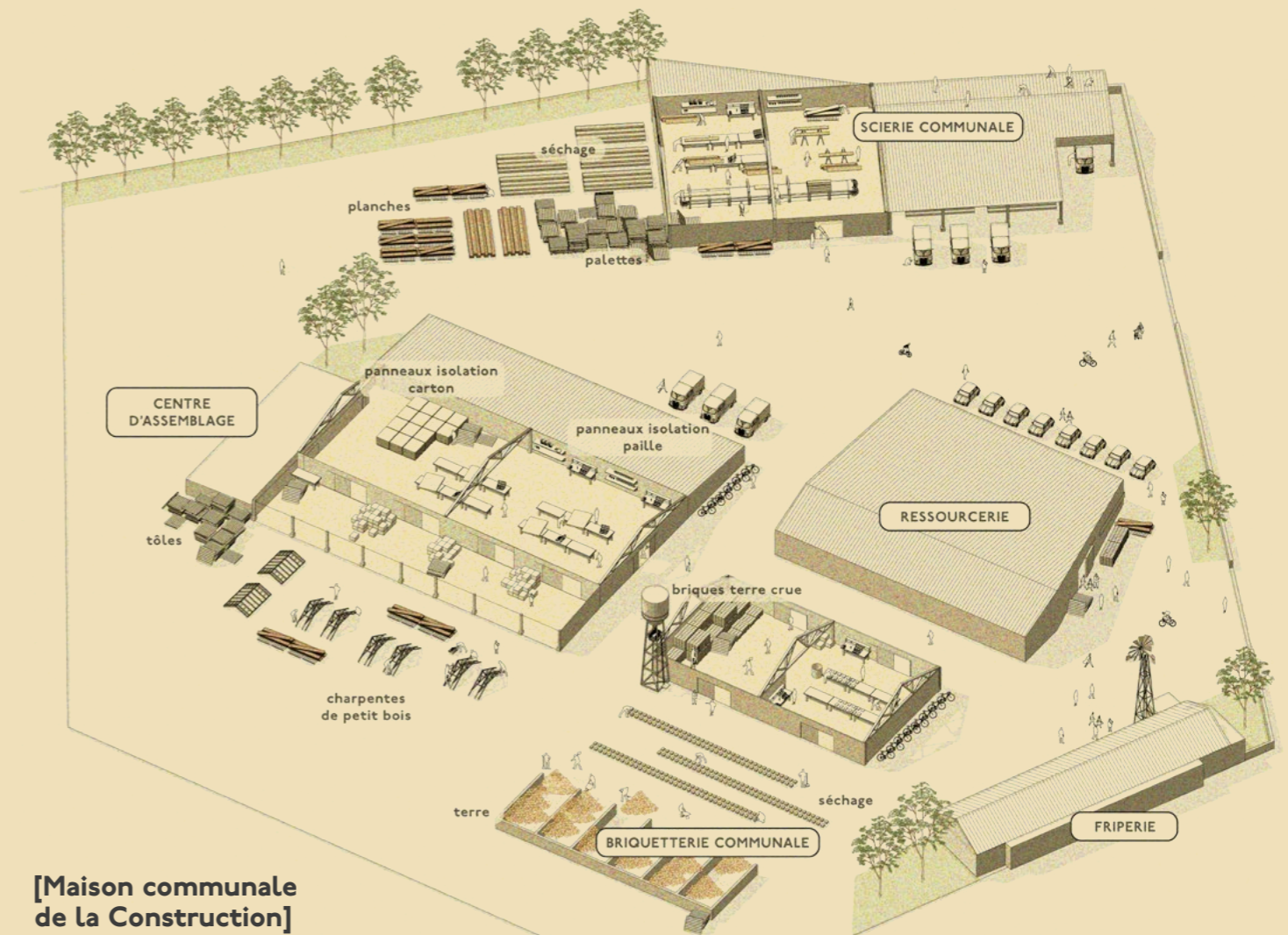
En de nombreux points du quartier, le gel des terres maraîchères a permis à des entreprises du BTP d'installer leurs activités sans risque que les nuances soient trop contestées par les riverain·es. Cela participe par ailleurs du sentiment de marginalité qui caractérise les Gohards. Ces sociétés dont les produits bon marché nécessitent l'emploi de grandes quantités de matières extraites des sols, stockées et transformées ont participé à la dévalorisation foncière et à la dégradation de la qualité des sols sur certaines parcelles.

Le monde du BTP est le bras armé de la métropolisation. Extractivismes, transformation en produits normés et standardisés, bétonisation, obsolescence programmée puis destruction et reconstruction, la chaîne du BTP promeut un modèle de développement socialement

et écologiquement insoutenable qui ne fait qu'encourager la croissance économique sans créer de réelle valeur dans les espaces urbains. Les Pays de la Loire sont l'une des régions les plus affectées par ces activités.

À Sainte-Luce, nous proposons d'élargir la ZAC pour justement reprendre au monde du béton les lieux assurant les conditions de la transformation de la ville en reprenant les locaux d'une société du BTP pour la transformer en Maison communale de la Construction.

La Maison communale de la Construction permettra ainsi une réappropriation des savoir et savoir-faire de la construction en offrant des espaces de production à petite échelle, des lieux d'initiation, des ateliers et des outils mis en commun pour favoriser l'autoconstruction à partir des ressources reprises aux flux de la métropolisation (palettes, cartons) et à partir de matériaux biosourcés issus des filières locales.



[Maison communale de la Construction]

SE LOGER, UN DROIT POUR TOUT·E·S

De 2700 logements à 1550 logements: pour un plan de dé-métropolisation qui réponde réellement aux besoins de logement des habitant·es

Nous refusons de sacrifier l'un des derniers poumons verts et quartier nourricier de la ville sur l'autel de la promotion immobilière. Non, la construction de la ZAC Doulon-Gohards n'a jamais eu pour objectif de loger (ni mieux loger) les habitant·es. Elle est l'aboutissement d'un projet "dans les cartons" depuis le début des années 1980, accéléré par la loi "d'affirmation des métropoles" du 27 janvier 2014 : celui de faire de Nantes un pôle de compétitivité à l'échelle européenne, accroissant la concurrence entre les villes pour capter les capitaux et attirer les populations les plus aisées. Aux dépens du bien-vivre de ses habitant·es et d'une transformation sociale et écologique de plus en plus attendue.

La construction de 2700 logements initialement prévue par la ZAC Doulon-Gohards ne prend pas en compte les limites physiques de la ville qui soulèvent des enjeux majeurs de santé publique : approvisionnement en eau potable, autonomie alimentaire, pollution de l'air, capacité d'adaptation aux risques climatiques... Depuis plusieurs années déjà, la ville de Nantes fait face à des risques accrus de rupture d'approvisionnement en eau potable du fait des sécheresses de plus en plus fréquentes. Nous avons déjà plusieurs fois frôlé la catastrophe. À l'échelle de la France métropolitaine, le bassin versant de la Loire sera parmi les plus sévèrement touchés avec une réduction comprise entre 25% et 30% sur la moitié de la superficie de son bassin versant à l'horizon 2070.

Face à la baisse progressive de la ressource en eau, les collectivités devront opérer des arbitrages de plus en plus délicats entre les différents usagers de l'eau (population, irrigation agricole, élevage, production industrielle, production énergétique - avec notamment le renforcement de la centrale

1550 logements

dont 50% de logements sociaux, une pérennisation des habitats informels et des logements abordables et partagés pour un véritable projet d'écologie populaire.

- 1000** – Logements collectifs sociaux & coopératifs
- 400** – Logements en habitat léger
- 100** – Logements en recohobitation pavillonnaire
- 50** – Logements saisonniers ou d'hébergement d'urgence

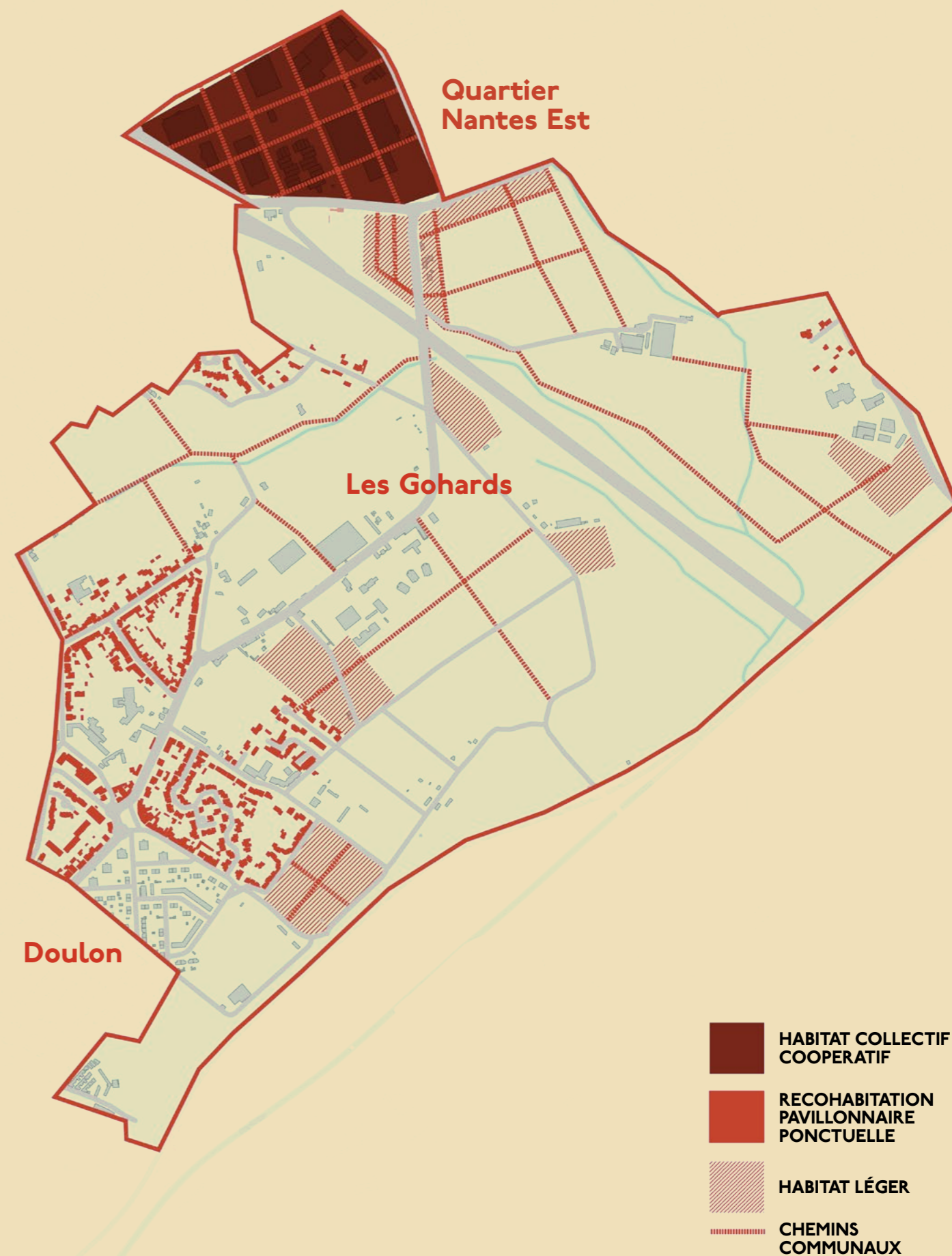
de Cordemais¹). De plus, les îlots de chaleur dûs à l'urbanisation à outrance provoquent de plus en plus de décès en France et dans la région. Nous devons construire les villes en prenant en compte ces limites physiques pour la sécurité et le bien vivre de toutes et tous.

Il est donc temps de penser la réduction des objectifs de croissance démographique et l'économie sur le territoire .

Construire des logements sociaux et écologiques

Dans le secteur du bâtiment, le Rapport du GIEC Pays de la Loire de 2022 recommande de réduire la construction de nouvelles surfaces, en optimisant l'usage des bâtiments existants et en privilégiant la construction d'habitats collectifs et/ou partagés. **Les Gohards en Commun.s assume de sortir de la surenchère et de l'emballlement de la promotion immobilière qui est la cause et non la réponse à la crise du logement.** En 2013, 28 000 demandes de logement social étaient en attente dans la métropole de Nantes.

¹ Livre Urgence sociale, urgence climatique, CGT UD Loire Atlantique.



Aujourd'hui, ce chiffre s'élève à 38 000², soit une augmentation de 35% en 10 ans. **Que fait Nantes Métropole pour répondre à cette urgence sociale? Elle ne construit qu'à hauteur du minimum légal de 25% de logements sociaux sur la ZAC Doulon-Gohards, soit en dessous des objectifs du PLH qui prévoit, pour respecter la loi SRU, 33% de logements sociaux pour toute nouvelle construction.**

Avec les Gohards en Commun.s, nous portons un projet de dé-métropolisation qui répond réellement aux besoins de logement des habitant·es : avec la construction de 1 550 logements au total dont au moins 50% en logement social, sans aucune artificialisation des sols. Tout en logeant les plus de 350 personnes vivant actuellement dans des conditions indignes dans 5 bidonvilles de la ZAC, totalement ignorées des processus de concertation.

² Voir l'évolution du stock de demande par région et par agglomération sur le site du Ministère du Logement : <https://www.data.logement.gouv.fr/statistiques/resultat.action>

Avec au moins la moitié des logements créés en logement social, ce sont 775 logements sociaux, soit davantage que le projet de ZAC actuel. Le logement est responsable de 67 % de l'artificialisation en France.

Dans les Pays de la Loire, l'artificialisation des terres progresse deux fois plus vite que la population ces vingt dernières années, avec l'un des rythmes de bétonisation du territoire les plus élevés en France. Il est moins cher de construire sur des sols non artificialisés que de rénover l'existant, justifie-t-on à la mairie. Mais à quel prix ? Réduire et limiter l'artificialisation implique nécessairement de repenser la façon de construire du logement et d'aménager le territoire. En nous appuyant sur la Maison communale de la Construction, en ré-activant une filière locale de construction au service des habitant·es, nous privilégions des outils et matériaux issus du réemploi et de solutions biosourcées (telles que le bois, le chanvre ou la laine), géosourcées (pierre sèche et terre crue) et écosourcées (issus du ré-usage et recyclage des matériaux).

L'habitat réversible est un type d'habitat pensé de façon à ne pas altérer les milieux de vie tout en permettant l'installation de personnes à revenus modestes. Les projets d'habitat léger peuvent être co-construits avec la commune et les futur·e·s habitant·e·s et permettent l'émergence de logements accessibles et réellement abordables. Les habitant·e·s payent un loyer à la commune pour le terrain, financent leurs logements ainsi que les infrastructures mutualisées.

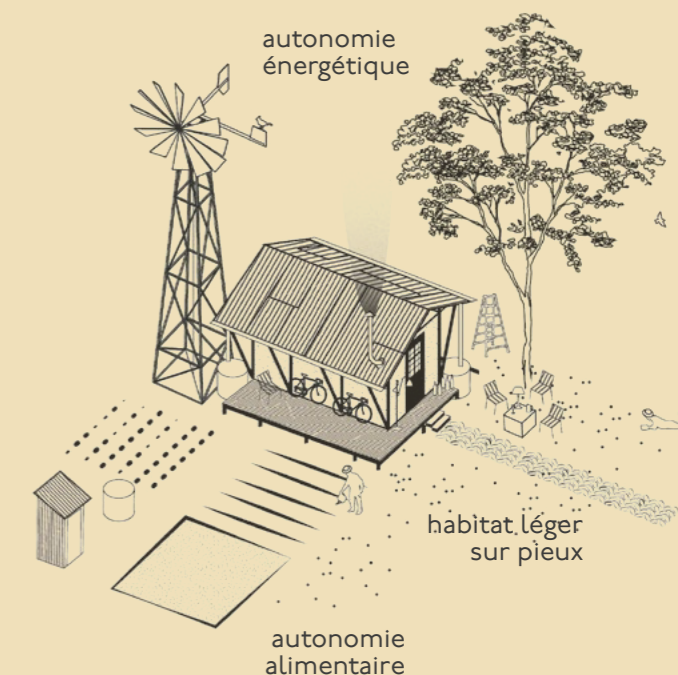
Le terrain peut être constructible ou non, s'il est situé à proximité de tissus déjà urbanisés afin de limiter l'impact du projet sur les espaces naturels et agricoles et éviter ainsi le mitage. Il n'est pas nécessaire que le terrain soit raccordé au réseau d'assainissement. Le terrain doit permettre d'accueillir au moins 5 logements + des espaces communs. Les coûts d'acquisition ou de location du terrain + les coûts d'aménagement doivent être réduits pour rendre le logement réellement accessible.

Une fois un terrain identifié, il faut s'assurer de la faisabilité réglementaire du projet sur ce terrain : le PLU doit autoriser l'installation de résidences démontables sur le périmètre de projet. Si il ne le fait pas déjà, il faut donc prévoir une procédure pour intégrer l'habitat réversible dans les documents du PLU. Selon les cas (nature du terrain, nature et contenu des documents d'urbanisme en vigueur), les procédures sont différentes :

-S'il y a un PLU en vigueur, le cas le plus courant sera celui de la modification simplifiée du PLU qui permet d'actualiser le règlement en vigueur sur le terrain en spécifiant l'autorisation pour des résidences démontables (via un STECAL dans le cas de terrains en zone N ou A), en restant conforme au projet de territoire précédemment validé dans le PADD. Cette procédure peut durer entre 5 et 9 mois.

-Si le PLU est en cours d'élaboration, l'enjeu est d'intégrer une OAP spécifique au projet dans la procédure en cours. Le projet est alors pensé dès le départ en cohérence avec le projet de territoire et on bénéficie d'un cadre de travail sur le PLU déjà en cours.

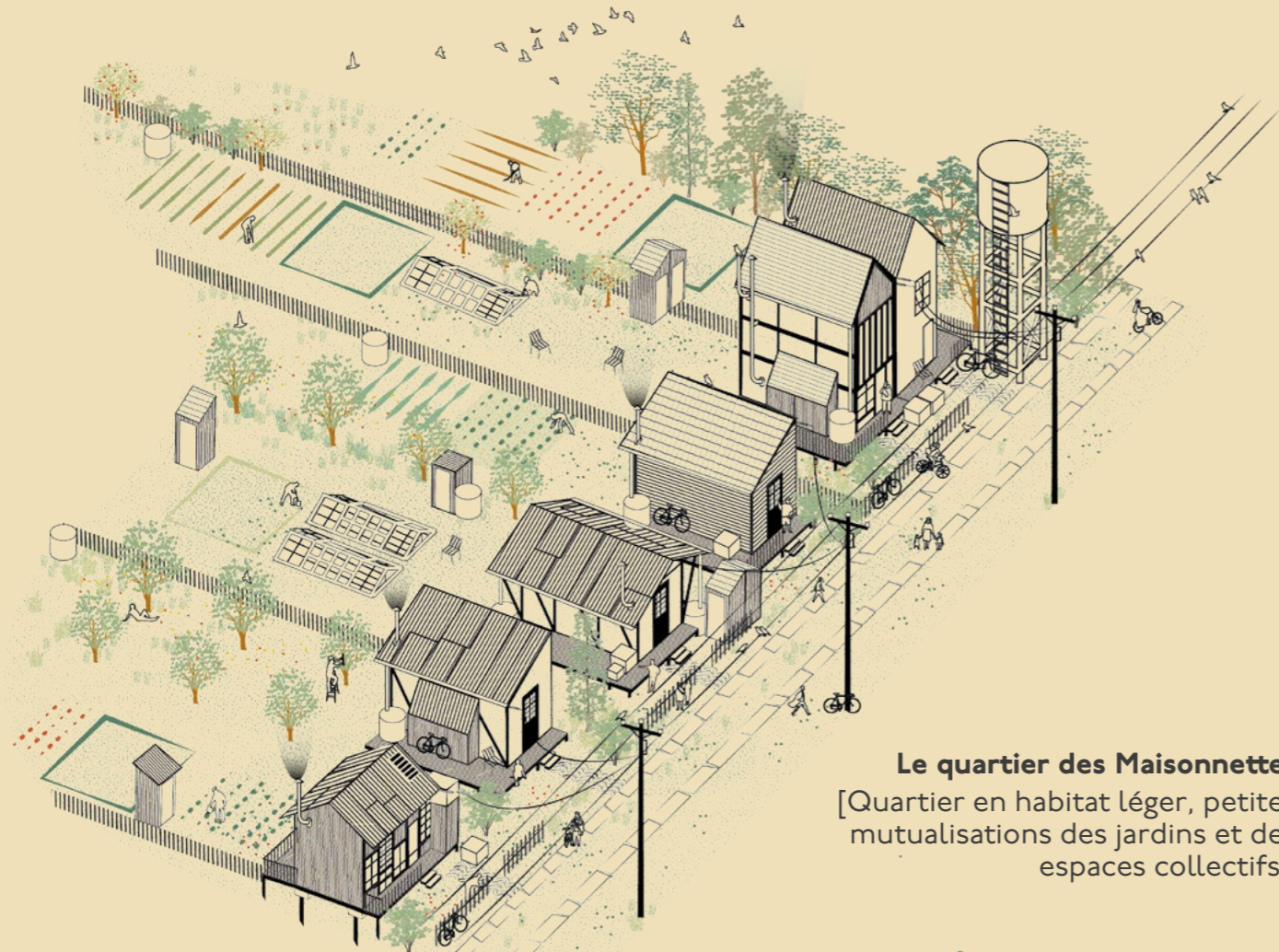
ZOOM réglementaire sur l'habitat léger



La friche vivante

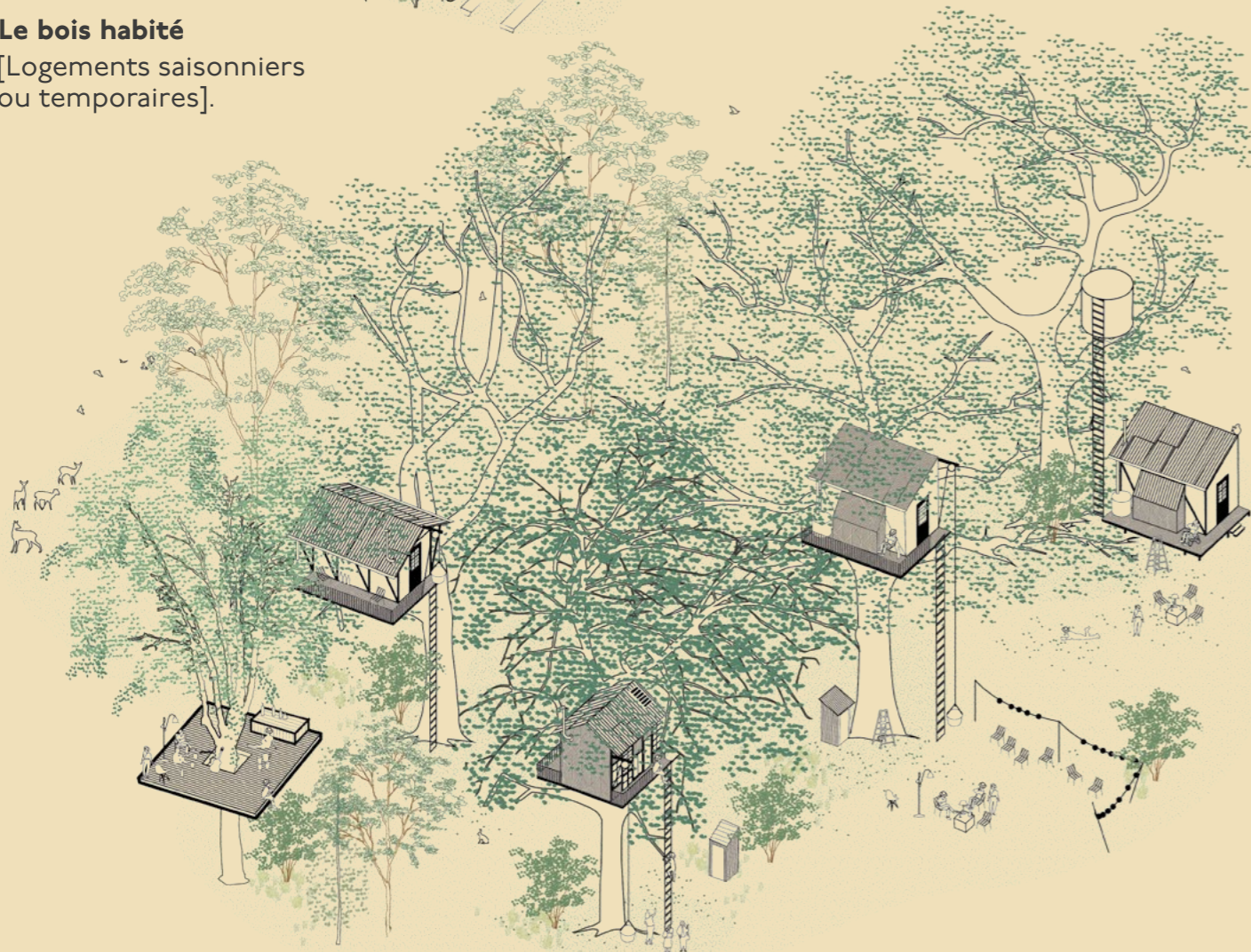
[Hameau en habitat léger, mutualisation du jardin et des espaces de vie extérieurs et des équipements].

-Plus rarement, il faudra mener une procédure de révision du PLU, pour mettre à jour le projet de territoire et ainsi intégrer les modalités de l'habitat réversible comme réponse aux nouveaux enjeux rencontrés par le territoire. Cette procédure permet de modifier le PADD et d'intégrer de nouvelles OAP. Elle dure 1 à 2 ans.



Le quartier des Maisonnettes
[Quartier en habitat léger, petites mutualisations des jardins et des espaces collectifs].

Le bois habité
[Logements saisonniers ou temporaires].



Des bidonvilles aux habitats légers : écologie sociale et dignité

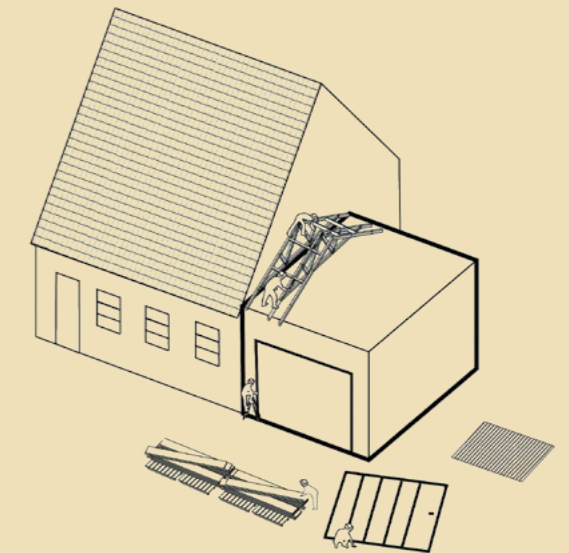
Parmi la diversité de formes de logements proposés pour répondre aux usages et besoins des habitant·es, les Gohards accueilleront sur leurs terres **400 logements en habitats légers avec un jardin vivrier et des espaces communs mutualisés (salle informatique, laverie...)**. Or un projet d'écologie sociale prend en considération les habitant·es présent·es et en prend soin. Ces constructions s'inscrivent directement (mais non exclusivement) dans un **objectif de relogement des 350 personnes vivant dans les bidonvilles de la ZAC** (celles qui le souhaitent, et nous les savons nombreuses) **dans le quartier où elles vivent et dans des conditions dignes** répondant à leurs besoins et leurs usages du quartier. Non pas dans des terrains "d'insertion" ou des logements individuels aux quatre coins de la métropole, désintégrant les solidarités familiales, les mobilités professionnelles et les scolarités des enfants. La Métropole elle-même revient sur ces pratiques, évoluant vers la pérennisation de terrains stabilisés. Loin des labels éco-responsables, valorisant les tiny house et les modes de vie écolo, ces familles vivent déjà dans des habitats auto-construits et organisés autour d'espaces communs mutualisés. **Nous proposerons à celles qui le souhaitent d'être relogées sur la ZAC, dans la forme d'habitat de leur choix.**

Mieux utiliser le bâti existant grâce à la re-cohabitation

La crise du logement que nous traversons est aussi une crise de nos modes de vie. Depuis 50 ans, le nombre de personnes qui vivent dans des maisons a diminué très fortement pour atteindre aujourd'hui 1,5 personnes en moyenne. Aujourd'hui, selon le PLH, 138 000 logements sont en situation de sous-occupation à Nantes. Mieux utiliser le bâti existant est un enjeu majeur de politique publique dont il est urgent de se saisir. Nous proposons aux Gohards une **politique de re-cohabitation dans les zones pavillonnaires, consistant à ré-aménager le bâti existant correspondant à l'échelle, aux besoins et aux usages des habitant·es notamment des**

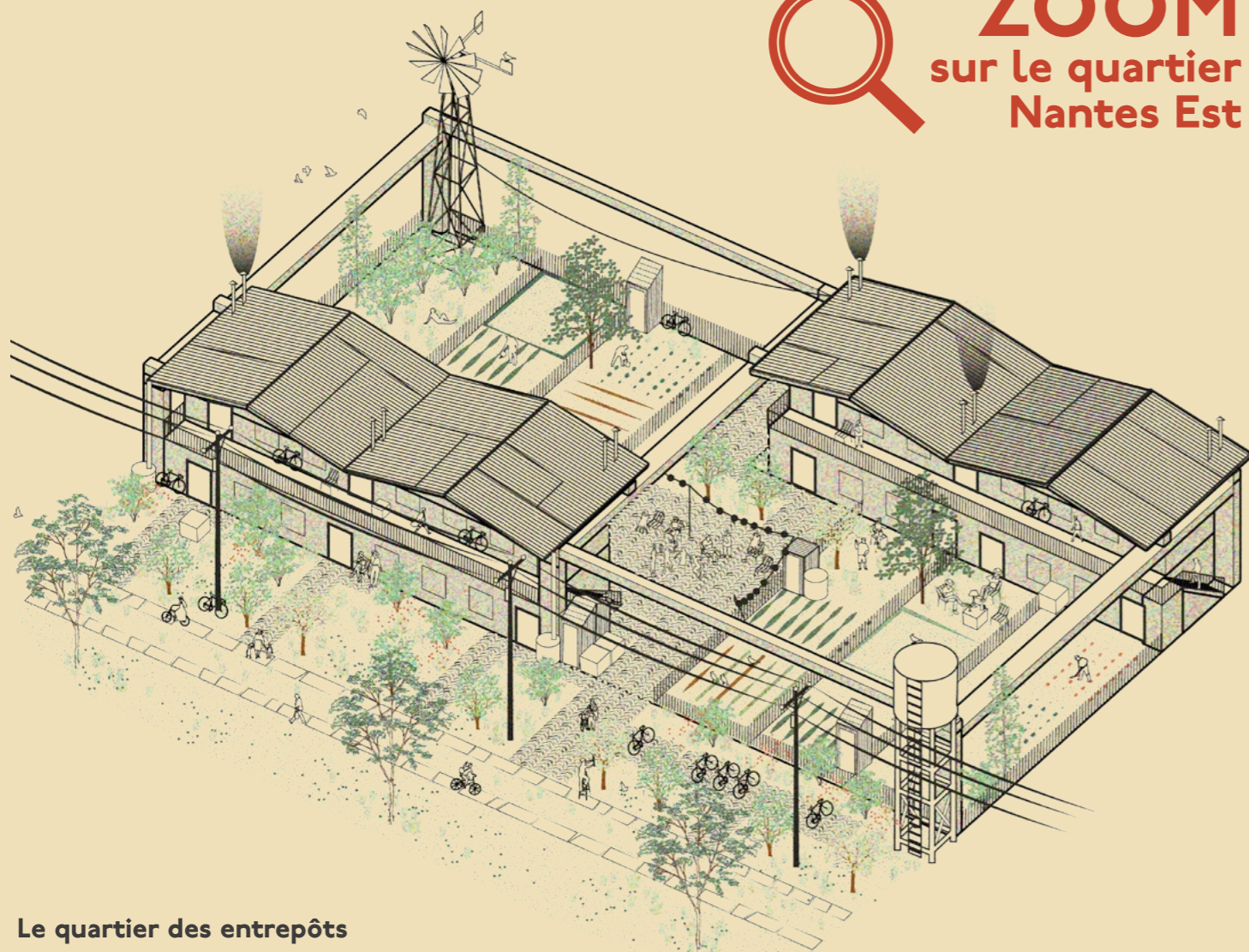
350

personnes vivent actuellement dans des bidonvilles dans le quartier des Gohards soit 120 familles



plus âgé·es. Une des pistes soulevées par le rapport récent de la Fondation Abbé Pierre et de la Fondation pour la Nature et l'Homme est de financer des projets de résidences seniors abordables, notamment en **béguinage** (un format d'habitat communautaire). Ceci passe aux Gohards par la **préemption de certains pavillons pour les adapter à ces nouvelles formes de cohabitation** : aménagement du garage en studio, rénovation énergétique et isolement des combles... Dans le quartier de Doulon, nous estimons ainsi qu'il est possible de créer 100 logements en re-cohabitation pavillonnaire.

ZOOM sur le quartier Nantes Est



Le quartier des entrepôts

[Îlot en habitat coopératif et autopromotion, 10 logements dont 5 sociaux, mutualisation des espaces de vie extérieurs et des équipements collectifs].

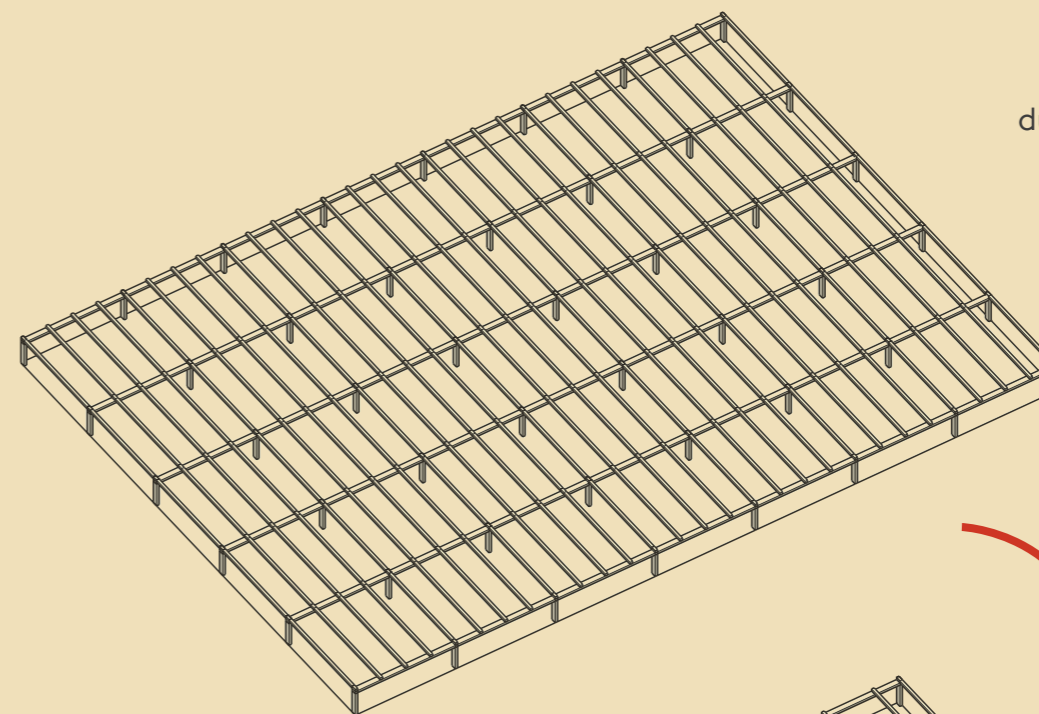
Transformer les zones déjà artificialisées en quartiers vivants et habités

Les Gohards en commun fera la démonstration que nous pouvons aménager des quartiers agréables à vivre à partir de zones déjà artificialisées, en intégrant dans le périmètre de la ZAC la zone d'activité Nantes Est Entreprise. Repenser l'économie et le logement imbriqués à l'échelle d'une ville et d'un quartier, c'est possible et souhaitable. **Nous revendiquons l'utilisation du pouvoir de préemption et d'expropriation de la métropole pour récupérer des locaux commerciaux dont bon nombre d'entre eux sont aujourd'hui vides et connaissent un turn over important, et les convertir en zone mixte**

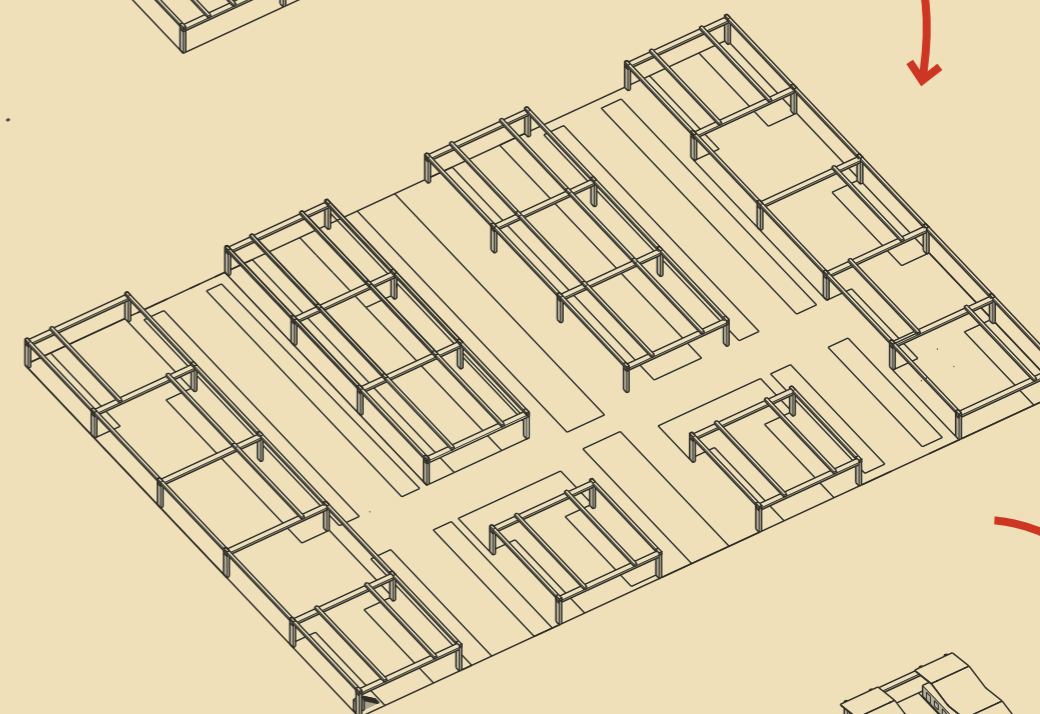
d'habitat et d'artisanat. Nous mettons fin aux quartiers monofonctionnels, transformant les périphéries en zones commerciales, parkings et bureaux. Nous proposons de ré-orienter entièrement cette zone en valorisant une autre économie qui cesse d'être dés-encastree des usages et des limites de la ville. **1000 logements en habitat collectif seront ainsi construits sur cette zone, comprenant des immeubles à petite échelle avec des espaces extérieurs en commun et des zones dé-perméabilisées en rez-de-chaussée.** La reconversion de cette zone en nouveau quartier agréable et vivant passe aussi par des services publics de proximité et une dé-perméabilisation ciblée. Un quartier n'a pas à être figé dans les erreurs du passé : nous devons bâtir sur l'existant et nous avons les outils pour le faire.

Reconversion de la zone d'activités Nantes-Est

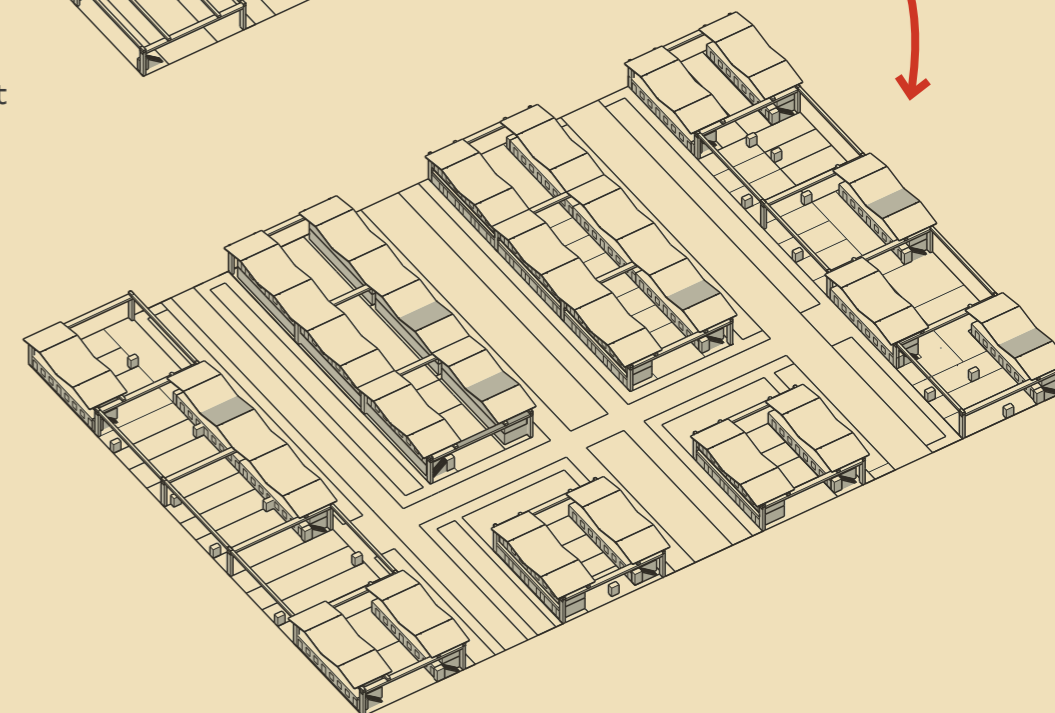
[Réorientation des zones de construction de logements du projet des terres agricoles vers les zones d'activités].



[Entrepôts d'activités].



[Déconstruction ciblée et déperméabilisation].



[Construction de logements].



PRENDRE SOIN DES MILIEUX HABITÉS

Face à la sanctuarisation des espaces et aux opérations mathématiques de compensation absurdes d'un point de vue des réalités écologiques, nous revendiquons un autre rapport au territoire et au Vivant. Nous proposons de réellement partager et habiter ces espaces, d'en prendre soin au quotidien.

Le Rapport du GIEC Pays de la Loire datant de 2022 nous alerte : l'artificialisation des terres progresse deux fois plus vite que la population ces vingt dernières années, avec un des rythmes de bétonisation du territoire les plus élevés en France. En libérant les volumes de carbone séquestrés dans les sols et les forêts, le changement d'affectation des terres constitue (avec les secteurs du transport et du bâtiment) un facteur important du bilan carbone de l'aménagement du territoire. Ce rapport prévoit aussi la multiplication des îlots de chaleur dans les villes et des inondations par manque de capacité d'absorption des sols devenant un enjeu de santé publique de première importance. Par ailleurs, le béton dont les qualités hygrométriques sont faibles renforce ces phénomènes d'îlot de chaleur. L'Autorisation Environnementale accordée à la Métropole pour construire la ZAC ne prend pas en compte ces évolutions récentes du territoire, dont l'insuffisance des mesures ont par ailleurs été sanctionnées par le Tribunal Administratif suite à notre recours en justice .

Enjeux de la ville-éponge

Si les arguments économiques qui justifient le maintien de la ZAC sont court-termistes, les conséquences dévastatrices de ces projets sont quant à elles irréversibles. Les zones humides font partie des milieux particulièrement menacés par la ZAC. Toutes n'ont pas été inventoriées dans l'Autorisation Environnementale et sont menacées de bétonisation dans le cadre du projet actuel. Pour celles qui ont eu la chance d'un traitement différencié, elles seront emmurées par des barres d'immeubles, mettant à mal les

5 km de haies communales

Des haies nourricières accessibles à tout.e.s, accompagnement des dynamiques de friches, enrichissement des habitats existants

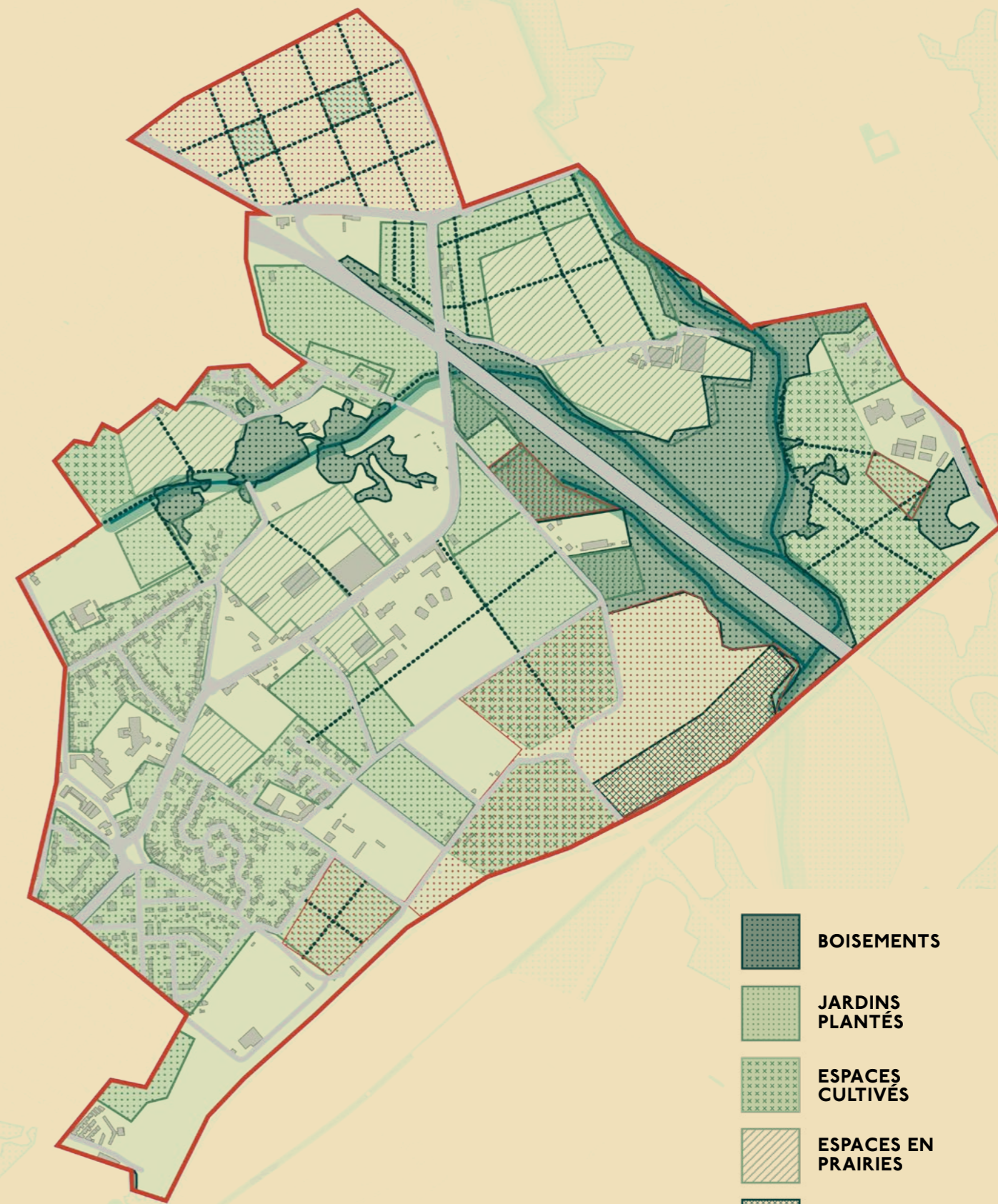


continuités écologiques pour les amphibiens et les autres espèces qui les habitent. Or les zones humides jouent un rôle écologique nécessaire à l'adaptation des territoires au changement climatique. Leur rôle "d'éponge" offre des solutions naturelles et moins coûteuses aux risques de crues et d'inondation, tout en permettant des habitats naturels à une biodiversité rare et foisonnante. Les zones humides jouent un rôle de purification et d'épuration des eaux en piégeant l'azote et les matières en suspension. Elles sont aussi des puits de carbone, stockant 2 à 3 fois plus de carbone que les forêts. Elles représentent un fort enjeu écologique pour l'adaptation du territoire et les mesures environnementales prévues par la ZAC ne sont pas à la hauteur de cette urgence. Or des solutions existent, en suivant les préconisations du GIEC et en s'appuyant sur les richesses écologiques de ce quartier aujourd'hui menacées.

Inventorier, préserver et restaurer les zones humides ainsi que les champs d'expansion des crues

Nous proposons de préserver toutes ces zones humides et d'enrichir le quartier de nouveaux espaces humides par de nombreux micro-aménagement en lien avec les futurs espaces

[Carte des milieux écologiques de la ZAC]



- BOISEMENTS
- JARDINS PLANTÉS
- ESPACES CULTIVÉS
- ESPACES EN PRAIRIES
- ESPACES EN PÉPINIÈRES
- MESURES PROBABLES DE RESTAURATION DES SOLS
- HAIES BOCAGÈRES

habités du quartier. Le quartier disposera ainsi de nombreuses mares. L'extraction à petite échelle pour constituer ces milieux pourra servir à la construction en terre crue si les caractéristiques techniques de la terre le permettent. Les mares agiront comme récupérateur des eaux pluviales permettant une gestion à la parcelle.

Développer le pâturage d'ovins

Un troupeau d'ovins pourra être installé à temps-plein dans le quartier afin d'assurer une gestion douce des milieux, notamment des prairies, des espaces publics, des chemins communaux, évitant l'emboisement.

Cultiver en agriculture écologique au sein des fermes, pépinières et vergers communaux

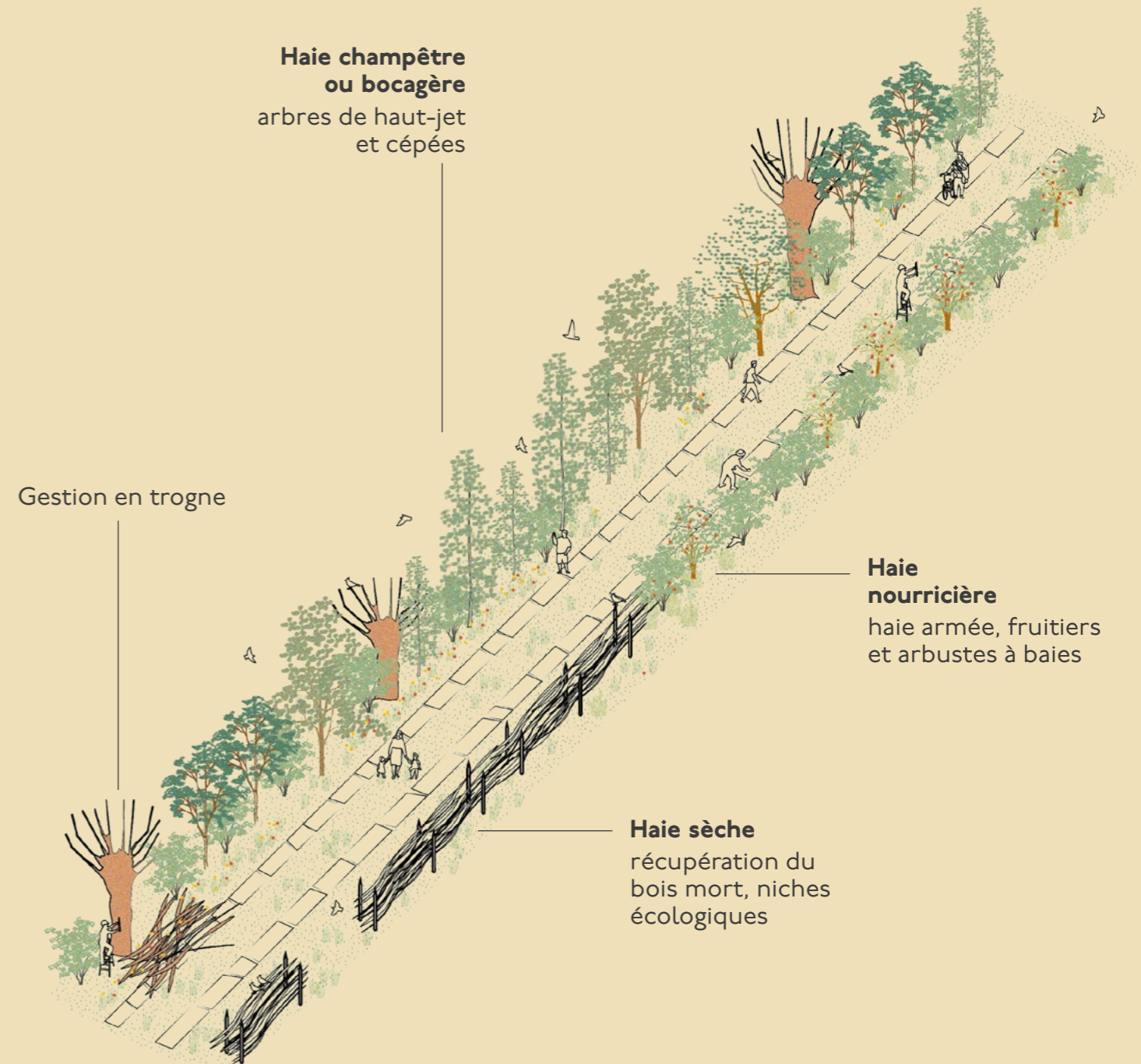
Toutes les exploitations agricoles du quartier suivront un cahier des charges précis pour une agriculture 100% biologique et sans pesticides. Il s'agit de favoriser à la fois une nourriture saine et de conforter le rôle régulateur de la faune dans le milieu (auxiliaires de culture, retour des oiseaux, meilleure santé des sols, etc.).

Planter des haies bocagères et nourricières pour assurer la continuité écologique des milieux

Au moins cinq kilomètres de haies bocagères permettront d'assurer les continuités écologiques du quartier et favoriseront des espaces niches ou propices à la nidification des oiseaux. Plusieurs types de haies pourront être installées et accompagneront chemins communaux et espaces cultivés. Les plantations pourront se faire par des chantiers participatifs et leur entretien sera assuré à la fois par le pâturage et par les habitant·e·s pour qui elles constitueront un bien commun.

Permettre la renaturation des espaces urbains en dé-perméabilisant les sols notamment dans la zone d'activité de Nantes Est Entreprise

Les Gohards en Commun.s sera un quartier manifeste d'une déperméabilisation et d'une désartificialisation du quartier. En montrant que l'on peut non seulement respecter à court terme le Zéro artificialisation nette (ZAN) mais aussi le Zéro artificialisation brute les Gohards en Commun.s place les sols et le retour de la fertilité des terres au coeur



des ambitions d'un urbanisme réellement écologique. Sur le périmètre actuel de la ZAC, cette ambition de concrétisera par des modes d'habiter respectueux des sols et de leur réversibilité (habitat léger) et la mise en place des chemins communaux sans imperméabilisation. Par l'intégration de dans la ZAC de la Zone d'activités Nantes-Est, nous proposons de poser dans le débat la question du réaménagement des espaces déjà artificialisés par la création d'un quartier qui permettra de retrouver la perméabilité des sols (jardins partagés, espaces publics fortement plantés, etc.).

Restaurer les sols pollués au sein de La Maison communale des Sols

La gestion des parcelles polluées se fera par des interventions douces et sur le long terme en favorisant par exemple les techniques de phytoremédiation plutôt que d'excavation, des techniques qui peuvent permettre par ailleurs à des activités artisanales de valoriser le processus de dépollution (les saules et la vannerie par exemple). La Maison communale des Sols sera un lieu central pour traiter cette problématique en démocratisant les savoirs de la fertilité et de l'enrichissement des sols.

Les Gohards en Commun's

Un quartier manifeste de la démétropolisation

85 hectares communalisés

contre la spéculation et la prédation immobilière

> Extension de la ZAC sur Nantes-Est
Des montages de projet innovants permettant une maîtrise du prix des logements, du foncier et la réversibilité des espaces dans le temps long

70 ha dédiés à l'agriculture

pour jeter les bases d'une ceinture maraîchère pour les Nantais.es

20 ha de maraichage municipal

15 ha de jardins partagés dont 10 existants

10 ha de jardins collectifs

3 ha de jardins particuliers remis en culture

5 ha de vergers communaux

4 ha de pépinières municipales

11 ha de prairies communales

4 fermes progressivement municipalisées



1 parc automobile collaboratif

pour mutualiser la mobilité à l'échelle du quartier

0 béton bureaux promoteurs artificialisation

100% de matériaux de réemploi ou biosourcés

5 km de haies communales

Des haies nourricières accessibles à tout.e.s, accompagnement des dynamiques de friches, enrichissement des habitats



1550 logements innovants

Pérénisation des habitats informels, logements abordables dans une démarche alternative et partagée pour un quartier **écologique, inclusif et populaire**

1000 - Logements collectifs sociaux & coopératifs

400 - Logements en habitat léger

100 - Logements en recohobitation pavillonnaire

50 - Logements saisonniers ou d'hébergement d'urgence

1 comité de quartier

Pour un aménagement en partenariat public-habitants et une vie de quartier par et pour ses habitant.e.s

> Reprise des savoir-faire agricoles, constructifs et artisanaux par les habitant.e.s et les futur.e.s habitant.e.s

5 maisons communales

pour une autonomie et une convivialité retrouvées

Maison communale de la Réparation

Un lieu dédié au bricolage et aux réparations domestiques : automobile, vélo, artisanat, lowtechs.



Maison communale de la Construction

Un lieu dédié à l'écoconstruction et au réemploi : briquetterie, scierie, hangar de préassemblage, ressourcerie.



Maison communale de l'Alimentation

Un lieu dédié au droit à l'alimentation : grenier collectif, cantine solidaire, maison des semences outils agricoles partagés



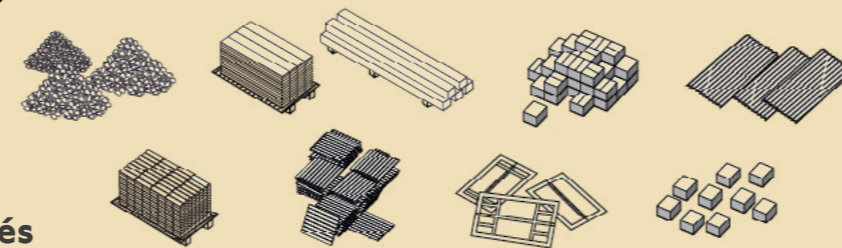
Maison communale de la Culture et de la Démocratie

Un lieu dédié aux cultures populaires et à la démocratie active : parlement des usages, aménageur citoyen, école des bois, associations.



Maison communale des Sols

Un lieu dédié à la valorisation des terres et la dépermeabilisation de sols : carrière communale de réemploi, fabrique à terre, pépinière municipale.



Le projet urbain Doulon-Gohards

Un écoquartier antiécologique et antisocial

50 ha de terres

jetées en pâture au monde du BTP et de la promotion immobilière

Un projet en contradiction avec le zéro artificialisation nette, qui reproduit les mécanismes standardisés responsables de la crise écologique et de la crise du logement.

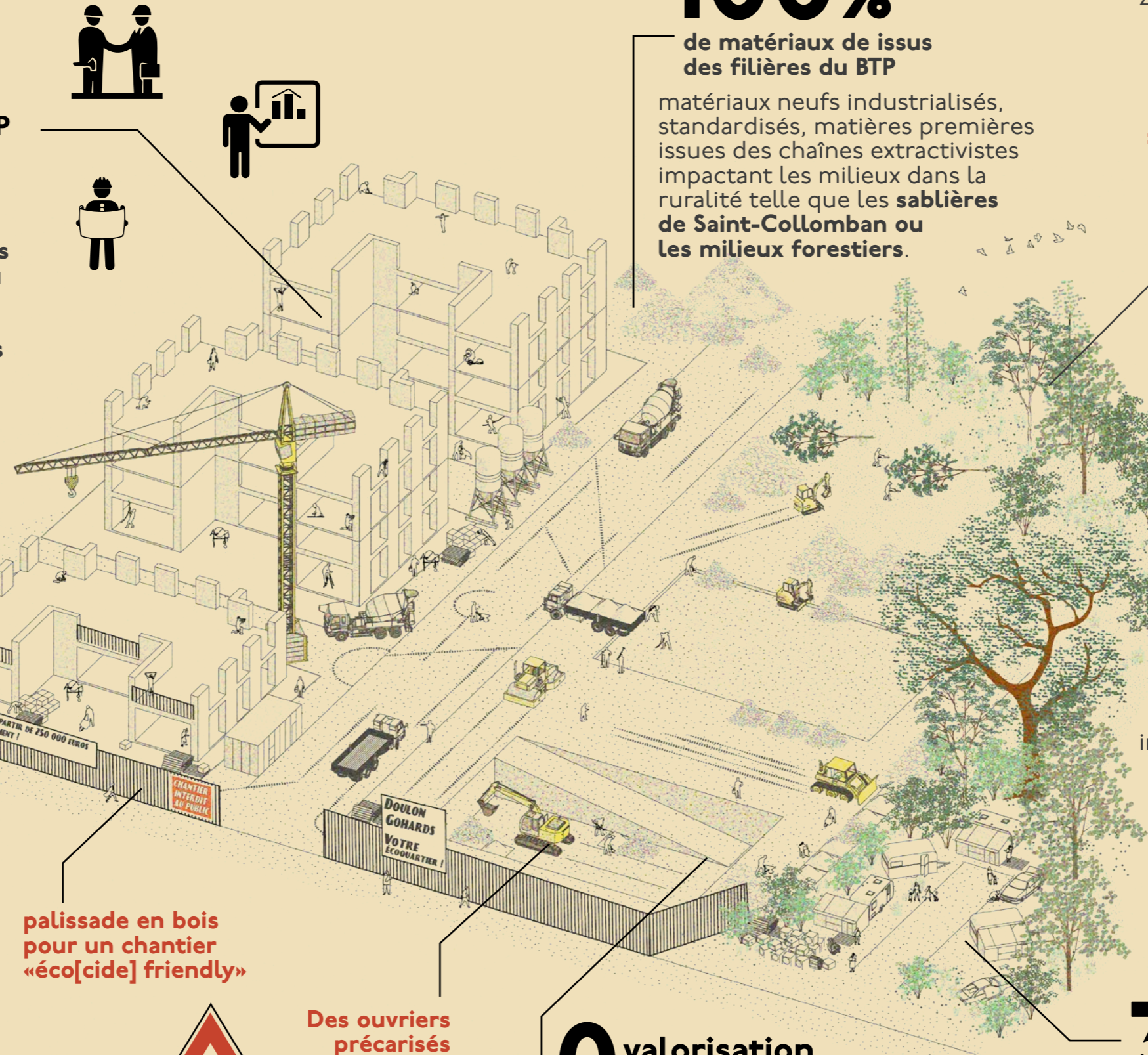
Seulement 13ha/ 180ha restent cultivés dans la ZAC (5ha de jardins partagés, 8ha de fermes).

Une identité populaire et agricole largement délaissée au profit d'un imaginaire métropolitain passif et résidentiel.

>Des mécanismes de «production» de la ville dépassés

1000 kg de CO₂eq/m²

L'empreinte carbone du secteur de la construction est estimée à 1000 kg de CO₂e par m² pour une construction neuve, soit l'équivalent de 20 années d'empreinte carbone aux standards des accords de Paris pour un habitant d'un appartement de 40m².



palissade en bois pour un chantier «éco[cide] friendly»



Des ouvriers précarisés en bas de la chaîne économique

0 valorisation des terres

terres excavées catégorisées comme déchets de la construction évacuées aux marges de la métropole.

>Destruction irréversible des sols vivants et fertiles

2700 logements à l'horizon 2035

Soit au moins 4000 habitants supplémentaires. 25% de logements sociaux seulement, le minimum prévu par la loi. 25 hectares d'emprise au sol. Aucun projet de mobilité crédible (mirage du «quartier sans voiture»).

>Accentuation de la métropolisation
>Densité inadaptée pour le quartier
>Dégradation du cadre de vie

Destruction des habitats naturels dont des zones humides



5200 €/m²

C'est le prix moyen au m² de sortie pour un logement neuf à Nantes en 2024, un montant totalement inabordable pour un primo-accédant, pour les classes populaires et les classes moyennes.

> Cette situation est le résultat de l'inflation, de la spéculation foncière et immobilière et de toutes les marges d'acteurs non-indispensables dans la chaîne de production

350 habitants dans des bidonvilles

3000 habitants vivent dans des bidonvilles en Loire-Atlantique. Cette question sociale n'est pas traitée dans le projet. Les populations, souvent issues de l'Europe de l'Est, sont constamment expulsées et s'installent toujours plus en marge de la ville dans des conditions précaires et indignes.

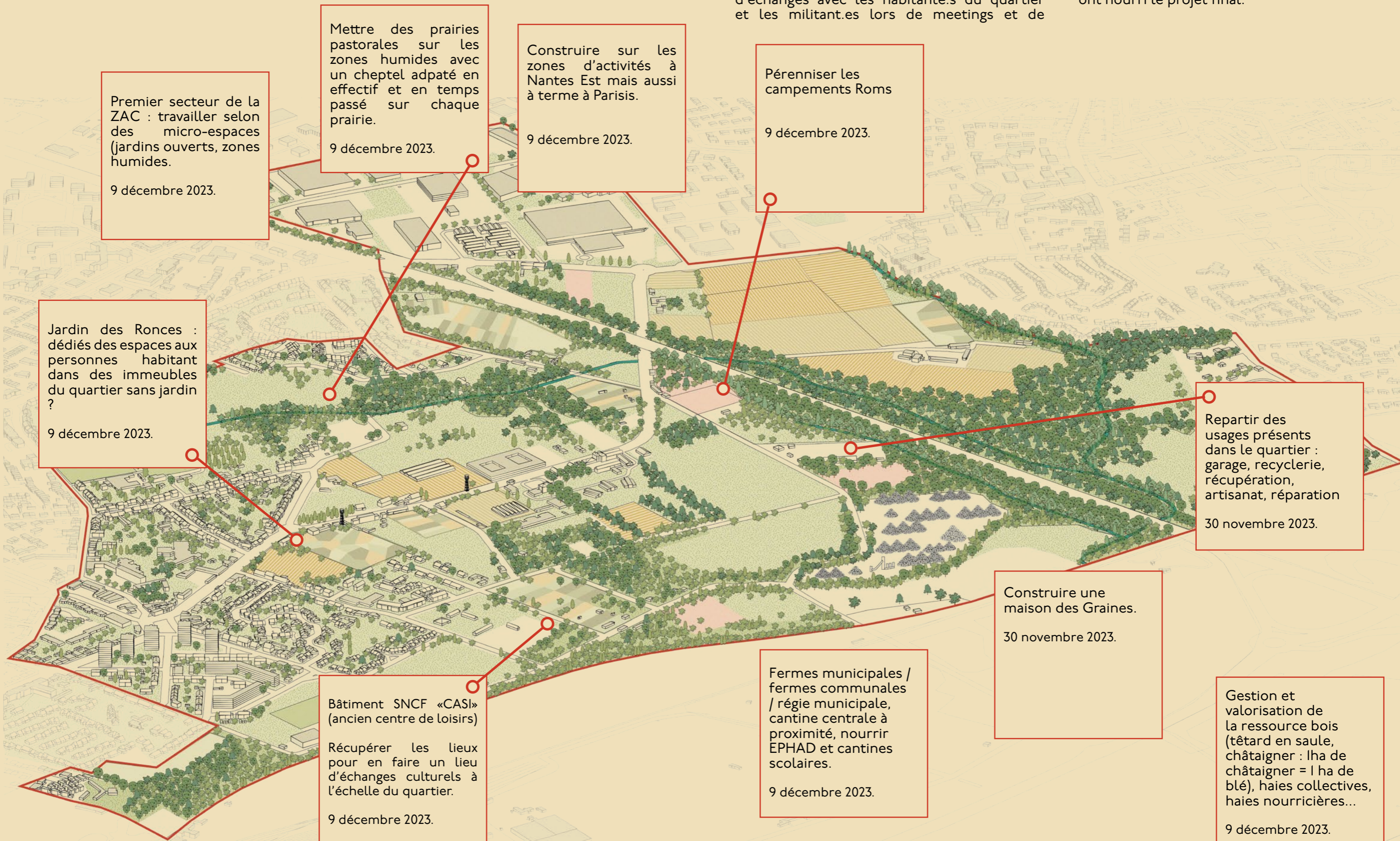
LE QUARTIER DOULON - GOHARDS LES IDÉES DE LA CONCERTATION

Le projet des Gohards en Commun.s est issu d'une réflexion collective sur des manières alternatives de concevoir nos projets urbains et d'habiter un quartier à l'avenir.

rassemblements ayant eu lieu à Doulon le 30 novembre et le 9 décembre 2023 et dont cette grande vue à vol d'oiseau a été le principal support d'animation.

Le projet s'est aussi construit autour de temps d'échanges avec les habitant.e.s du quartier et les militant.e.s lors de meetings et de

Voici quelques extraits des contributions qui ont nourri le projet final.



REMERCIEMENTS

Nous tenons en premier lieu à remercier les habitant·es du Vieux Doulon et alentours ainsi que les habitant·es des bidonvilles du Chemin du Moulins des Marais avec qui nous avons pu échanger à de nombreuses reprises dans le cadre de réunions de concertation ou d'invitations à des échanges informels et conviviaux.

Merci également au tissu associatif et syndical, en particulier à l'association Roata qui oeuvre pour l'amélioration des conditions de vie des familles Roms dans les bidonvilles ainsi qu'à la CGT Mairie de Nantes, la CGT Ingés cadres techs Nantes, la CGT Union locale de Nantes pour leur soutien logistique, politique et les nombreuses contributions que ces organisations ont pu apporter sur des sujets qui intéressent l'aménagement du quartier, la préservation de son identité populaire et l'envie d'en valoriser les terres dans le cadre d'un projet d'autonomie alimentaire et de gestion écologique des espaces.

Nous remercions également les étudiants intéressés par les métiers de l'évolution de la ville, en particulier les étudiant·es de l'École d'Architecture de Nantes ainsi que celles et ceux du lycée agricole du Grand Blottereau pour leur participation active à l'organisation de moments d'échanges autour du projet alternatif.

Nous tenons enfin à remercier les nombreux·ses relecteur·ices et contributeur·ices du projet alternatif : écologues, pédologues, maraîcher·es, jardinier·es-paysagistes.



