



**Charte d'urbanisme partagé et durable  
Ancenis-Saint-Géréon  
Monographies des opérations témoins  
Phase diagnostic partagé Eté 2021**

**Carine Mari-Lerays architecte . urbaniste**

16, Avenue Marcel THIL . 44100 NANTES  
mari.lerays@gmail.com . 06 50 82 18 75

**53ter**

Socio-anthropologie urbaine,  
réalisation documentaire  
& concertation

# Les Jardins de Saint-Fiacre



-  Périimètre
-  Logements promotion privée
-  Logements sociaux
-  Accès véhicules/piétons résidentiels
-  Accès piétons
-  Stationnement aérien
-  Continuité piétonne publique
-  Espaces verts
-  Prolongements extérieurs usage privé



## Les Jardins de Saint-Fiacre

Adresse	205, rue de Saint-Fiacre
Aménageur	
Promoteur	NEXITY /rencontré
Bailleur	Habitat 44 /rencontré
Urbaniste	
Architecte	ARLAB /rencontré
Livraison	oct-19

Total logts.	52	Stationnts.	65
Collectifs	2 imm. R+2	Aériens	15
Intermédiaires		RDC	
MIG	4	SSOL	50
T1			
T2	29	Surfaces	m <sup>2</sup>
T3	16	SP	3094
T4	3	Surface assiette	5549
Libre/LLS	25/27	Surface EV	2202

## Retours de Terrain

Statut occupant	Locataire
	Bailleur social
Ancienneté logt.	déc-19
Type logt.	T2
Etage	RDC
Stationnement	1 sous-sol
Prolongement ext.	Balcon Ouest
Profil ménage	Seule
Age	73
Situation	Retraitée

«On attend les plantations, les bancs, normalement, ils doivent venir...»

«Ce n'est pas entretenu, il y a eu deux ans sans tonte.»

« Il y a eu des soucis de VMC et d'interphone qui ne fonctionnent pas, sinon, c'est bien agencé, mais on a chaud l'été, il n'y a pas de protection, juste un volet.»

Statut occupant	Locataire
	Bailleur privé
Ancienneté logt.	juil-05
Type logt.	T3
Etage	RDC
Stationnement	1 sous-sol
Prolongement ext.	Jardin Ouest
	Terrasse Ouest
Profil ménage	Veuve
Age	82
Situation	Retraitée

«Le parc, c'est une honte, je vais écrire au Maire, c'est en friche, il va flamber...il n'est pas entretenu, on ne peut pas en profiter.»

«On nous avait promis des choses, une salle commune pour faire des jeux, on nous a attirés, mais on n'aura rien.»

«Les logements sont bien sinon, mais on a très chaud l'été. Au R+3, c'est intenable, au R+2, ça va on est protégé par le balcon du dessus mais il faut quand même baisser les volets dès l'après-midi.»

je



Statut occupant	Locataire
	Bailleur privé
Ancienneté logt.	nov-19
Type logt.	T4
Etage	MIG
Stationnement	2
Prolongement ext.	Jardin Est
	Jardin Ouest
Profil ménage	Couple
	enfants conjoint
Age	30 env.
Situation	En activité



### Habitants

- Locataire Bailleur privé
- Locataire Bailleur social
- Propriétaire
- Commerce service
- Propriétaire non occupant

### Riverains

- Habitant Locataire
- Habitant propriétaire
- Commerce service

«Il manque un garage ou un local à vélos, on ne peut pas stocker les outils ou une cabane commune, qu'on ait tous la clé...c'est à nous de tondre, mais on laisse la tondeuse dans le coffre de la voiture.»

«On a le même règlement que les immeubles, on ne peut pas faire de barbecue alors qu'on a un jardin.»

«Le logement est très bien, très fonctionnel, rien à redire.»



De nos rencontres avec la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre concernant l'opération Les Jardins de St-Fiacre est ressorti un réel enthousiasme autour de son montage et sa réalisation qui vient en décalage par rapport aux réalités habitantes.

Sans perdre de vue l'idée de relativiser des propos recueillis sur un panel limité et en resituant chaque retour dans sa trajectoire résidentielle et sa singularité, il apparaît cependant, deux années après la livraison, que certains paramètres pointés comme problématiques émergent.



Alors que l'architecte Arlab vante les qualités du site, son caractère boisé et l'inventaire fin qui a été fait en collaboration avec la ville pour guider l'implantation des bâtiments, structurer le projet, en respectant les arbres remarquables, sont revenus à l'unanimité le statut et le manque d'entretien des espaces verts qui en font une friche inexploitée. Le programme mixte se voulait intergénérationnel, aucun lieu de rencontre ou de partages n'est actuellement utilisable, au grand regret des habitants qui espérait beaucoup d'une telle situation.



Si, globalement, les logements ont l'air appréciés dans leur distribution et leurs prestations, nombreuses sont les plaintes exprimées au niveau du confort d'été, des problèmes de surchauffe et de manque de dispositif pour y remédier. Cela ne semble pas concerner les maisons individuelles groupées. L'architecte défend un système constructif en bois très performant et très rentable au service de bâtiments vertueux. Le montage en ossature bois ménage aussi les riverains grâce à des délais de réalisation très courts. L'optimisation des coûts de construction recherchée ainsi que les faibles dépenses de chauffage devaient satisfaire l'accessibilité pour tous, privilégier les primo accédants.



Les architectes ont développé pour le promoteur Nexity, ce procédé murs Ossature Bois dans le cadre d'un programme national qui a séduit la municipalité et qu'il a adapté dans le cadre de l'opération.

Les Jardins de saint-Fiacre.

Il semblerait également que les rôles et les responsabilités du système d'acteurs soient mal identifiés, empêchant les habitants, quel que soit leur statut de repérer les interlocuteurs concernés. Les espaces verts devaient être rétrocédés à la Ville d'Ancenis. Il semblerait qu'il y ait pour beaucoup une confusion entre le promoteur, le syndic, le bailleur social ou encore la mairie...



D'après l'architecte lui et le promoteur Nexity sont déçus de ne pas pouvoir enclencher la seconde tranche de travaux qu'il est prévu de connecter au nord de l'îlot et pour la quelle ils ont déjà établi une faisabilité et une étude capacitaire.

Dans cette optique, il s'est montré très enthousiaste à l'idée de participer aux ateliers dans le cadre de la rédaction d'une charte d'urbanisme partagé et durable. Nous ne sommes pas, à ce jour, parvenues à rencontrer le promoteur.

**Les espaces verts :** leurs statuts et leur gestion. Le manque d'entretien laisse aux habitants l'impression d'une friche inaccessible et inexploitée, alors que le parc et son potentiel, présentés par le bailleur et le promoteur comme un atout majeur de l'opération, aurait dû constituer une valeur ajoutée.

**Programme :** la mixité du programme répond à un objectif intergénérationnel et fait co-habiter promotion immobilière privée et logements sociaux. Pour autant, un seul et même règlement vaut pour toute la copropriété et n'est pas nuancé suivant le type de logement, maison ou appartement qui impliquerait pourtant des usages différenciés.

**La compréhension des montages opérationnels :** clarifier le rôle et les compétences des acteurs en place. A qui doit-on s'adresser en cas de problèmes ?

**Confort des logements :** Problème de surchauffe, dysfonctionnements VMC, interphones...la rentabilité d'un programme par rapport à un système constructif. La distribution et l'agencement des logements sont appréciés. Chaque logement bénéficie d'un prolongement extérieur.