



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

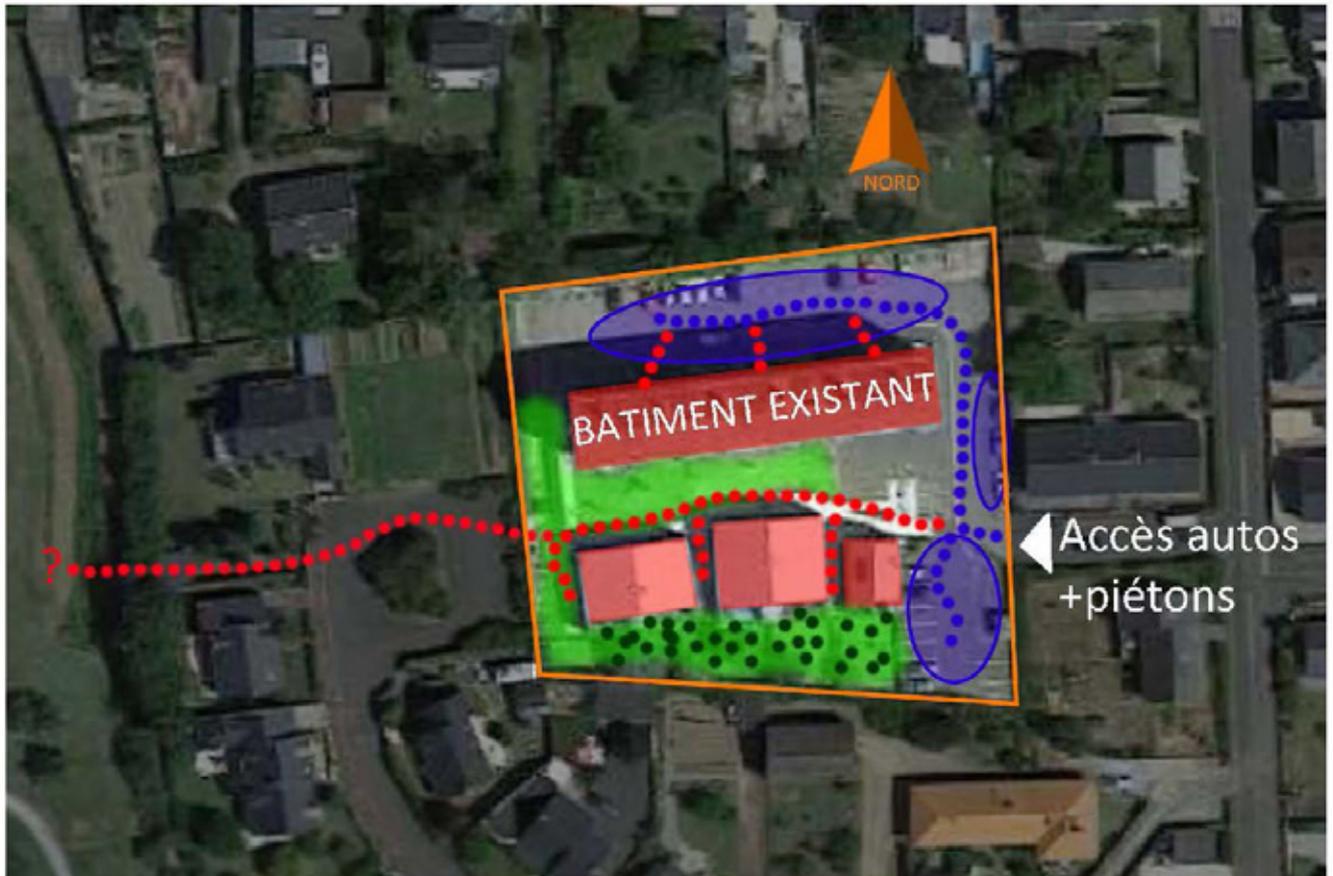
**Carine Mari-Lerays architecte . urbaniste**

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

**53ter**

Socio-anthropologie urbaine,  
réalisation documentaire  
& concertation

# Le Salvanet



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



## Le Salvanet

|            |                            |            |
|------------|----------------------------|------------|
| Adresse    | 289, rue Maréchal de Rieux |            |
| Aménageur  |                            |            |
| Promoteur  |                            |            |
| Bailleur   | Habitat 44                 | /rencontré |
| Urbaniste  |                            |            |
| Architecte | TETRARC                    | /rencontré |
| Livraison  | nov-15                     |            |

|                |            |                  |                |
|----------------|------------|------------------|----------------|
| Total logts.   | 10         | Stationnts.      | 10             |
| Collectifs     |            | Aériens          | 10             |
| Intermédiaires | 3 imm. R+1 | RDC              |                |
| MIG            |            | SSOL             |                |
| T1             |            |                  |                |
| T2             | 2          | Surfaces         | m <sup>2</sup> |
| T3             | 4          | SP               | 714            |
| T4             | 4          | Surface assiette | 1975           |
| Libre/LLS      | 0/10       | Surface EV       | 540            |

## Retours de Terrain



Les entretiens avec le bailleur Habitat 44 (Mr Bonneau directeur du développement et Mr Laurans -responsable de l'agence locale) puis avec l'architecte du projet (Mr Moreuil de l'agence TETRARC) attestent du caractère démonstrateur que revêt cette opération. A l'époque de sa construction, il s'agissait pour le bailleur de relancer localement sa production de logement, car s'il restait –par la taille de son parc - le premier bailleur de la ville, il n'y avait rien construit depuis les années 70, alors même que la demande de logement social restait soutenue. Le projet du Salvanet, est un des premiers d'une série réalisée à Ancenis dans le cadre d'une recherche d'optimisation foncière et d'un accord-cadre de conception réalisation qui liait alors Habitat 44 et TETRAC-CMB. Un process innovant de préfabrication modulaire a permis une réalisation rapide, de grande qualité et en maîtrisant les coûts.

À l'usage, tous les habitants que nous avons rencontrés apprécient leur logement. Les qualités recherchées dans la conception et au travers du procédé constructif sont au rendez-vous. La lumière, les volumes, les prolongements extérieurs, les performances acoustiques et thermiques sont plébiscitées. Les occupants expriment cependant une réserve quant à la qualité du matériau bois qui leur paraît mal résister au temps.

Du côté des riverains, on relève deux régimes de validation de l'opération. Les pavillons mitoyens au sud, qui ont fait l'objet d'une approche individuelle en amont par le bailleur n'ont rien à redire. Leur situation a été ménagée par une faible hauteur du bâti (R+1) et des limites arborées préservées qui évitent le vis à vis. En revanche du côté des locataires du parc social et notamment de la part de ceux qui résident là de longue date un sentiment d'avoir beaucoup perdu semble partagé.

Si le caractère domestique joue dans la bonne intégration côté sud, les façades nord sont perçues négativement : aucun vis à vis n'est déploré, mais une esthétique évoquant le hangar est discutée. Surtout, la réduction de l'espace vert qui accueillait précédemment une aire de jeux au profit des nouvelles constructions a généré des nuisances. Les enfants de la résidence jouent désormais sous leurs fenêtres. Ils estiment que leur condition de locataires ne leur a pas permis d'avoir voix au chapitre.



**Les espaces communs** : Construire sur son propre foncier pose la question de la nouvelle répartition des surfaces des emprises bâties et des espaces communs et en l'occurrence, au Salvanet, la perte d'espaces verts. Leur nature, leur taille mais aussi leur appropriation. La gestion des espaces communs pose la question de l'implication habitante et du « vivre ensemble », mais aussi de leur acceptabilité.

**La densité** : limites spatiales, limites d'usages. Négocier avec les riverains en place (co-voisinage/co-visibilités) pour s'intégrer au mieux dans un contexte existant.

**Communication/concertation** : Ménager une population en place face à l'arrivée de nouveaux arrivants. Préparer les habitants des logements sociaux et les autres riverains.

**Confort des logements** : Logements appréciés tant pour leur distribution, leur luminosité, leur isolation que leurs prolongements extérieurs généreux et bien orientés. Choix des matériaux de construction souvent remis en question pour le vieillissement précoce concernant le bois et pour l'esthétique de la tôle ondulée en couverture.

« On avait un beau parc avant. Il ne reste rien. On aurait préféré qu'il y ait plus d'espace pour jouer au ballon. »

« Avant la réunion organisée à la caserne des pompiers, le projet était déjà décidé. Les jeux avaient été retirés un peu plus tôt pour répondre à des problèmes de sécurité mais ça préparait les constructions. »

« Le gros souci, c'est les jeux de ballons. Les constructions sont créées un couloir. Et les ballons tapent souvent dans les volets. » Le bailleur nous a répondu : « il y a le parc avec l'étang. Ici, ce n'est pas un terrain de foot. »

« Construire ici, c'était la facilité puisque le terrain appartenait à l'habitat 44. »

« On n'a pas de problème de vis à vis. »

« On a grogné au départ, du coup ils ont refait des places de parking supplémentaire. »

« Ici, beaucoup de personnes n'ont pas de voitures. »

« Lors des réunions chez les pompiers, les habitants des pavillons ne voulaient surtout pas se mélanger avec les habitants des HLM, des « cas sociaux ». »

« Question architecture, c'est Zéro. On dirait des hangars agricoles. »

« Je ne voudrais pas y habiter. Si ça avait été du dur peut-être... mais ceux qui sont arrivés là sont très contents, c'est normal. Il faut voir où ils étaient logés avant. »

« La dalle en béton, ça résonne. Quand les enfants font du roller ou de la trottinette on entend beaucoup plus que si ça avait été du bitume. Ça gêne les habitants des RDC et du premier étage. »

« Les RDC ont perdu en luminosité et on capte moins bien le téléphone. »

« Le problème c'est qu'on n'a pas grand chose à dire en tant que locataires. Les réunions collectives ne servent à rien. On n'est que des locataires. »

« Sur Ancenis, tous les espaces verts ont été supprimés. On grignote sur les espaces de jeux. »

« On sait qu'il faut du logement social en plus mais il faut penser aux extérieurs »

« Ici tout est à proximité. Si je partais ce serait pour acheter. »

« C'est très bien conçu, c'est trèsumineux, très bien isolé. Le placard sur la terrasse c'est pas mal, mais la cuisine est un peu petite et le parquet de mauvaise qualité, il poinçonne. Je me questionne sur la qualité du bois utilisé et il y a des jours au niveau de la terrasse, ça coule chez le voisin du dessous. »

« Cette opération, c'est un premier pas, mais il faut aller plus loin dans la qualité des matériaux, les espaces communs et il faut travailler le collectif. »

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| RIVERAIN         | Locataire F     |
|                  | Bailleur social |
| Ancienneté logt. | 30 ans env.     |
| Age              | 40              |
| Situation        | En activité     |

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| RIVERAIN         | Locataire H     |
|                  | Bailleur social |
| Ancienneté logt. | 30 ans env.     |
| Age              | 45              |
| Situation        | En activité     |

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| RIVERAIN         | Locataire H/F   |
|                  | Bailleur social |
| Ancienneté logt. | 30 ans env.     |
| Age              | 80 env.         |
| Situation        | Retraités       |

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| RIVERAIN         | Propriétaire H/F |
| Ancienneté logt. | Depuis 2014      |
| Type logt.       | Maison           |
| Etage            | RDC              |
| Stationnement    | 2                |
| Profil ménage    | Mariée           |
| Age              | 80 environ       |
| Situation        | Retraités        |

« Je l'ai su par bouche à oreille. Il n'y a pas eu de réunion au préalable mais on a négocié qu'ils nous laissent une rangée d'arbres pour moins de vis à vis. »

« C'est ça la ville! Moi avant j'ai habité à Paris et à Nantes, alors! »

« C'est moins agréable mais ça ne crée pas de problème. Il n'y a pas de vis à vis dans la maison, mais un peu dans le jardin. »

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| Statut occupant   | Locataire F      |
|                   | Bailleur social  |
| Ancienneté logt.  | 5 an 1/2         |
| Type logt.        | T3               |
| Etage             | R+1              |
| Stationnement     | 1 mais sans auto |
| Prolongement ext. | Balcon Sud       |
|                   |                  |
| Profil ménage     | Célibataire      |
|                   | 1 fille de 6ans  |
| Age               | 43               |
| Situation         | Animatrice       |