



Le logement - évolution des modèles

Les expéditions urbaines

Ville de Nantes - Nantes Métropole - ardepa





Sommaire

Le logement et la ville, faire autrement	4
Le logement : Évolution des modèles	5
Le Programme Local de l'Habitat (PLH)	6
Lotissement Bagatelle	10
Îlot H - Berranger & Vincent	12
ZAC Pelousière	14
Logements à Pelousière - In Situ AC&V	16
 Prochaines expéditions urbaines	 18
Remerciements	20

Ce cycle d'expéditions urbaines 2022 [Le logement et la ville : Faire autrement] est organisée par l'ardepa, la Ville de Nantes et Nantes Métropole.

Thématique 2022

Le logement et la ville : Faire autrement

Habiter la ville aujourd'hui...Une histoire collective qui se renouvelle.

Les expéditions urbaines de cette année 2022 proposent de visiter en explorations contrastées les histoires récentes du logement et de son environnement dans divers territoires urbains qui caractérisent les variations de conditions pour les citoyens métropolitains. Entre productions récentes, inventions, singularités, logements banalisés, ressources liées à la vigilance environnementale, nous concentreront notre regard sur ces espaces de domesticité que les histoires récentes d'enfermement obligé ont questionné pour chacun de nous. De quels envies, transformations des pratiques, modèles de fabrication parlons-nous désormais ?

La crise permet d'inventer et de dépasser les ordinaires et ouvre d'autres voies qui étaient parfois déjà activées et que nous découvrirons. Nous parlerons des nouvelles méthodes urbaines, de la diversité des formes de logements, en nous construisant un regard critique à toutes les échelles d'observation, du quartier au logement.

Photo ci-dessous : Loire Océan Développement



Le
logement -
évolution des
modèles

Expédition urbaine 2022#2

Samedi 24 septembre

Saint-Herblain : Bagatelle / Pelousière

En périmètre de la ville-centre qui féconde des ZAC puissantes dans ces territoires encore disponibles, les quartiers des villes de ceinture se déploient à proximité de polarités aux caractères variés voire très contrastés. Ainsi, au sud du Sillon de Bretagne et de la séquence commerciale de la route de vannes, un quartier multifonctionnel et de grande influence a vu le jour depuis 2008. Il continue son développement en portant des expériences environnementale et morphologiques intéressantes.

Dans les 20 hectares de l'ancienne propriété de Bagatelle avec son Château, son Orangerie, sa glacière, ses vergers en espaliers et son grands bassin maçonné sur le lit du ruisseau, est venu se greffer un quartier confortable, arboré, porteur d'aménités à façonner au long cours.

Les ingrédients sont présents, (quartier voué aux piétons dans les arrières de paysages magiques mais trop encombré de voitures sur les espaces publics, montre les inachevés d'engagement...) ainsi la construction des solidarités, la vie collective

et festive sur ce chemin des écoles tardent à s'ancrer. L'observation attentive des composants du quartier permettent de comprendre, en critique positive, l'engagement des nouvelles inspirations de renouveau des modèles de gouvernance et de programmations bâties dans d'autres territoires plus contemporains.

Plus au sud, sur le grand versant nord de la Loire au pieds du bourg, une extension de ce dernier a apporté sa contribution aux inspirations en rupture relative avec les pratiques urbaines précédentes. De nouvelles constructions, des modes de parcours entre l'espace public et l'intimité domestique s'initient... mais la composition fragmentée isole les copropriétés ouvertes pourtant. Ou sont les lieux qui rassemblent...

Espaces construits, jardins de partage ? peut-on engager de nouvelles inspirations naissantes des habitants eux-mêmes ? comment ? autant de questions que nous mobiliseront pour « faire projet » ensemble en marchant ?

Le
Programme
Local de
l'Habitat
(PLH)

Le PLH est un document stratégique d'orientation, de programmation, de mise en œuvre et de suivi de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale. Il présente la stratégie portée par les acteurs du territoire pour satisfaire les besoins des personnes en logement et en places d'hébergement.

Le PLH est porté par la Métropole depuis son élaboration jusqu'au suivi de sa mise en œuvre ; mais beaucoup d'acteurs sont associés et peuvent contribuer à son élaboration comme à mise en œuvre du PLH : services de l'État, communes membres de la métropole porteurs du schéma de cohérence territoriale (SCoT), bailleurs sociaux...

Il comporte :

- Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat et de logement des habitants du territoire auquel il s'applique,*
- Des orientations stratégiques,*
- Un programme d'actions, détaillé et opérationnel.*

Les grands objectifs mis en avant par Nantes Métropole sont les suivants :

Permettre à toutes et tous de se loger

Le PLH (2019-2025) répond à l'ambition d'un territoire solidaire pour permettre aux familles, célibataires, personnes âgées, personnes en couple de se loger, quelle que

ce soit leur situation. Pour cela, il prévoit de construire 6 000 logements diversifiés par an.

Produire 2 000 logements sociaux chaque année

La métropole poursuit son engagement en faveur du logement social qui devra représenter un tiers de la construction totale, soit 2 000 logements par an, avec un effort particulier pour les ménages les plus modestes, en créant un « parc de logements sociaux à loyers accessibles ».

Proposer 700 à 800 nouveaux logements en accession abordable par an

Pour offrir la possibilité d'acheter dans la métropole aux ménages aux revenus moyens, le PLH prévoit des logements à prix dit abordable (moins de 2500€/ m² parking compris), à l'intérieur de la métropole. Et avec l'Organisme de foncier solidaire (OFS), les ménages modestes peuvent accéder à des logements neufs à des prix de vente inférieurs à ceux du marché.

Accélérer la mise en œuvre du plan « Logement d'abord »

Nantes Métropole fait partie des 24 territoires pilotes choisis pour accélérer la mise en œuvre du plan « Logement d'abord ». L'enjeu est de développer une offre de logements pérennes à destination des sans-abris : opérations Igloo, projet de logements temporaires Wood Stock, création de logements HLM à loyers très accessibles, location d'appartements privés via une association, création de lits d'accueil médicalisés pour les personnes atteintes de pathologies lourdes, développement de places d'urgence ou de nouveaux lieux d'accueil à l'image du projet 5 Ponts.

Mettre en place un fonds de lutte contre le sans-abrisme

Pour mettre à l'abri les personnes vivant à la rue ou en situation de mal logement, Nantes métropole a créé un fonds spécifique en avril 2021. Avec 500 000 euros de fonctionnement et 1,5 Millions en investissement dès la première année, il accompagnera les projets de mise à l'abri porté par les communes.

Créer de l'habitat spécifique

Le PLH prévoit aussi des logements spécifiques pour les étudiants et pour les jeunes travailleurs. L'action publique a par ailleurs développé une offre d'habitat et de stationnement adaptée aux besoins des gens du voyage sédentarisés.*

Créer de l'habitat innovant

Le PLH soutient les nouvelles formes d'habitat innovantes et solidaires : habitat participatif, habitat intergénérationnel, colocation, maison Yhnova. Nantes Métropole va également expérimenter un premier office foncier solidaire qui permettra d'être propriétaire des murs de son logement sans être propriétaire du foncier. Il tend également à construire autrement la ville, avec des objectifs forts de généralisation des nouveaux bâtiments à énergie positive et des matériaux plus écologiques, pour aller vers un urbanisme décarboné et plus végétal.

Améliorer les logements existants

Un des engagements pris suite au Grand débat sur la transition énergétique est de faire de la métropole un territoire « zéro passoire énergétique ». Cela implique un effort sans précédent en faveur de la rénovation des logements sociaux et privés. Les objectifs : 5 000 réhabilitations

énergétiques par an pour les 6 ans à venir et 300 logements adaptés par an pour le maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap dans le parc social et dans le parc privé notamment dans le cadre d'un nouveau programme d'intérêt général : Mon projet Rénov.

Pour répondre à ces objectifs, des visites à domicile réalisées par des professionnels de l'énergie sont mises à disposition des ménages afin de les aider à maîtriser leur consommation d'énergie et à améliorer l'état de leur logement.

La part belle à la nature en ville

Ce PLH s'attache aussi à assurer un cadre de vie de qualité aux habitants et à redonner sa place à la nature en ville, orientations déclinées dans le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain, avec notamment l'application du coefficient de nature en ville dans les projets immobiliers.

Chiffres clés

- 5 143 logements construits en 2020
- 20% de logements sociaux parmi les résidences principales
- 700 à 800 nouveaux logements en accession abordable par an
- 5000 réhabilitations énergétiques par an
- 300 logements adaptés par an pour le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées

• Le PLH est public, il est téléchargeable sur le site internet de Nantes Métropole

• Page suivante : Extrait du PLH - diagnostic sur la commune de Saint-Herblain.

Textes : CEREMA & Nantes Métropole

Parc de logement en 2017



21 249 résidences principales

5 766 logements sociaux SRU*

Pas de logement manquant

Taux SRU > 25 % (+ 453 logements)

Taux SRU

Taux 2002 :
25,80 %



Taux 2017 :
27,14 %

Le marché de la promotion immobilière

Source : OLOMA
(01/07/2016- 30/06/2017)

	Saint-Herblain		Secteur Nord-Ouest		Nantes Métropole	
	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²	Nb transactions	Prix médian au m ²
Appartement neuf	447	3 581 €	711	3 589 €	4 210	4 030 €

Les mutations dans le parc existant

Source : Notaires de France – bases de données PERVAL
(01/08/2016-31/07/2017)

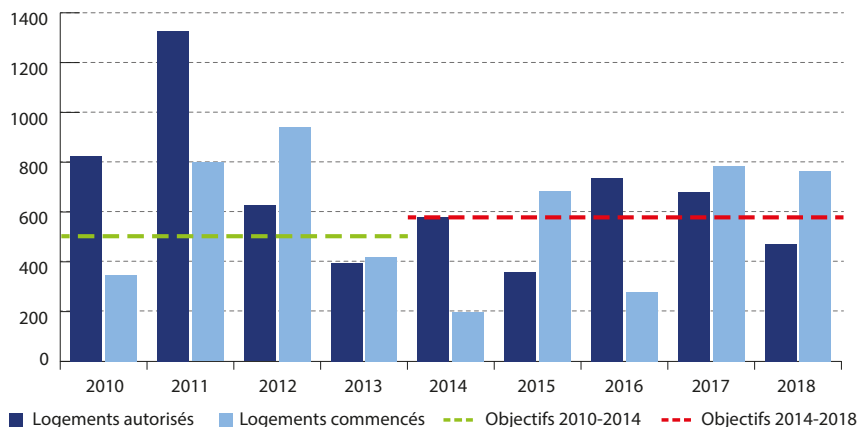
Prix médian	Saint-Herblain	Nantes Métropole
Appartement ancien	1 740 €/m ²	2 500 €/m ²
Maison ancienne	245 000 € (197 000 et 290 000 €)	260 000 € (205 000 et 345 000 €)



BILAN DE LA PRODUCTION 2010-2018

Logements autorisés et commencés entre 2010 et 2018

(estimation 2017 et 2018)

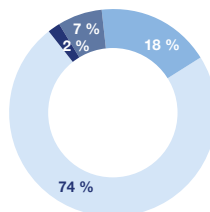


Éléments de bilan

Éléments de bilan	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Moyenne 2010-2018
Logements autorisés	826	1327	626	395	581	359	737	682	471	667
Logement social	196	248	169	39	100	56	117	89	46	118
Logement abordable	63	99	10	0	0	51	67	58	24	41
Dont : Accession abordable	50	99	10	0	0	46	34	39	149	47
Dont : PLS (locatif abordable)	13	0	0	0	0	5	33	19	31	11
Logements commencés	348	799	942	420	200	686	280	785	765	581

Nature des logements autorisés entre 2010 et 2018

- Logement libre
- Logement social
- Accession abordable
- Locatif abordable





Plan ci-dessus : Loire
Océan Développement



Plan ci-contre : Forma 6

- ① Château
- ② Parc urbain
- ③ Plan d'eau existant
- ④ Jardins partagés
- ⑤ Ecole publique et
pôle médical
- ⑥ Résidence services
- ⑦ Ruisseau existant
- ⑧ Le Sillon de Bretagne

Lotissement Bagatelle

Maître d'ouvrage : Loire Océan Développement
Urbaniste : FORMA 6 / IN SITU ACV / CITYZEN
Maître d'œuvre VRD : Groupe ARTELIA
Maître d'œuvre Paysage : Boîte à Paysages
Durée de la Concession d'Aménagement : 13 ans
Concédant : Ville de Saint Herblain
Responsable d'opération : Karen FERRAND

Le projet d'aménagement de Bagatelle se nourrit des mutations urbaines en cours sur le quartier, guidé par la dynamique créée par l'opération de renouvellement urbain d'envergure et de résonance nationale « Le Sillon demain ».

La mutation du quartier a été fortement annoncée et amorcée avec la réhabilitation du Sillon de Bretagne, la construction du Groupe scolaire Nelson Mandela, l'aménagement du parc du Sillon, l'aménagement d'espaces commerciaux et artisanaux et d'équipement (locaux associatifs, un pôle social de santé, une médiathèque, un pôle petite enfance, un centre socioculturel...).

Le site de Bagatelle s'inscrit à la fois dans le renouvellement du quartier mais également dans son extension sous la forme de la création d'un nouveau morceau de ville d'environ 1 250 logements intégrant toutes les fonctions et toutes les dimensions urbaines.

La multiplicité des transports contribue à rendre le secteur immédiatement attractif. De plus, le site de Bagatelle bénéficie d'un cadre exceptionnel. Proche de la coulée verte de la Chezine, il s'intègre dans un vaste parc paysager à l'anglaise entourant un manoir situé sur le lieu-dit de Bagatelle.

Programme

Les enjeux majeurs de l'opération d'aménagement sur le secteur de Bagatelle sont :

- Le respect des plannings de construction de logements sociaux compatibles avec la convention ANRU sur le PRU du Sillon et les programmes tertiaires attenants.
- La réalisation d'un éco quartier.
- La conception d'aménagements et de construction prenant la pleine mesure du caractère exceptionnel du site et la réalisation d'un programme de :
 - 1 250 logements
 - 1 groupe scolaire de 14 classes
 - Commerces de proximité
 - 1 maison médicale et para-médicale et micro-crèche

Calendrier

Date de démarrage : **2009**
Viabilisation lotissement Nord **achevé**
Travaux parc nord **achevés**
Viabilisation lotissement sud **achevée**
Travaux parc sud **en cours**
Travaux définitifs lotissement sud – **2022–2025**

Textes : Loire Océan Développement

îlot H - Berranger & Vincent

Maitrise d'Ouvrage : ADI

Maitre d'Oeuvre : Berranger & Vincent (mandataire),
Als (Structure), Solab (Fluides et développement durable),
Ic-Tec (Économie), G. Sevin (Paysage)

Programme : 28 logements collectifs

Calendrier : Livraison prévue 2ème semestre 2022

Surface : 1763 m² Shon.

Le projet de l'îlot H s'inscrit au Sud-Est de la tranche 3 du projet urbain, surplombe un paysage remarquable, jouxte un ensemble de lieux au caractère singulier et dispose d'une vue imprenable vers le Manoir de Bagatelle.

De par son programme architectural et la configuration morphologique des lieux, ce micro projet urbain, s'insère dans une atmosphère paysagère singulière à préserver et à valoriser. L'environnement immédiat de grands arbres aux houppiers conséquents porte à engager une architecture singulière et remarquable. Un édifice conçu comme un objet particulier, une sorte de « sculpture dans un parc », qui définit une architecture à la fois simple et expressive.

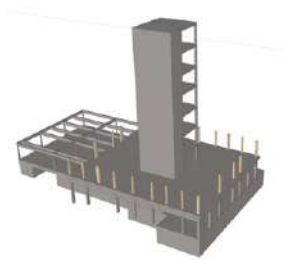
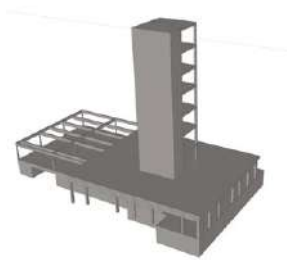
Construit majoritairement en bois le projet vient se glisser entre les arbres existants. Cette architecture facettée en bois exprime une certaine légèreté, et défend une architecture généreuse ouverte sur le grand paysage. Très bien orientée, elle est dessinée de façon à accueillir de larges balcons, et de grandes terrasses confortables.

Labels :

- Niveau 1 du Label bâtiment biosourcé
- Construction tout bois
- Bâtiments à Énergie Positive et Réduction Carbone (E+C-)

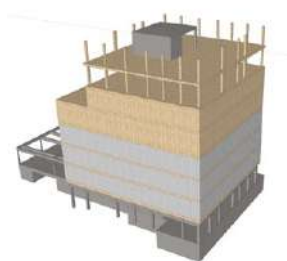
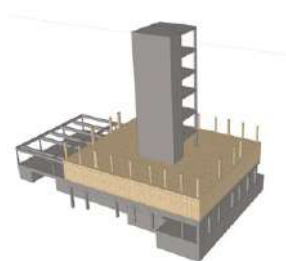
Texte et documents graphiques : Berranger & Vincent





Noyau de circulation ————— *Poteaux bois* ————— *Plancher mixte* ————

STRUCTURE BÉTON —————> ————— STRUCTURE BOIS —————>



————— *Murs ossature bois* ————— ↻ ————— *Bardage métal & balcons bois*

————— STRUCTURE BOIS —————> ————— ENVELOPPE —————>



Plan : JBA & Phytolab

Photo : Loire Océan Développement





Photo : Loire Océan Développement

ZAC Pelousière

Maître d'ouvrage : Loire Océan Développement
Urbaniste : Agence BOUCHETON
Maître d'œuvre VRD : SCE
Maître d'œuvre Paysage : PHYTOLAB
Durée de la Concession d'Aménagement : 12 ans
Concédant : Ville de Saint Herblain
Responsable d'opération : Isadora Bailleux

En prolongation du centre-ville et en bordure des près Tougas, le quartier d'habitation de la Pelousière, au sud du territoire Herblinois, couvre une vingtaine d'hectares.

Exclusivement dédié à l'habitat, le quartier de la Pelousière accueille un groupe scolaire, une salle associative et environ 750 logements composés de logements collectifs, de maisons individuelles groupées et de terrains à bâtir. La programmation du quartier repose également sur une intégration exigeante d'une mixité sociale à l'échelle du quartier et de certains îlots (25% de logement social et 25% de logement en accession abordable sur la programmation globale).

Pour réussir cette « greffe urbaine », tout en préservant tant la biodiversité que le paysage bocager du site, l'équipe de conception a tenu à adapter les aménagements à la

végétation existante. Le vallon paysager est matérialisé par une coulée verte de part et d'autre de laquelle sont répartis les îlots de logements

Programme

22 hectares à aménager
Accueil d'un groupe scolaire de 14 classes
25% de logements sociaux
25% de logements abordables
750 logements

Calendrier

Dossier de création – **2003**
Dossier de réalisation **2008**
Travaux de viabilisation : **Démarrage fin 2008**
Premières constructions : **fin 2011**
Premiers habitants : **été 2012**

Textes : Loire Océan Développement

Val de la Pelousière

Maitrise d'Ouvrage : CIF COOPERATIVE

Maitre d'Oeuvre : In Situ AC&V, Naonec (économie), Isocrate (fluides), PLBI (structure), LBLC (OPC)

Programme : 53 logements collectifs en locatif social

Calendrier : Livré en 2014

Budget : 4 850 000 € HT

Chaque ensemble de bâtiment identifie volontairement chaque unité qui sont reliées - dans son cœur de composition - par un jeu de galeries ouvertes et fermées. Positionnés en façade nord, les accès permettent de collaborer avec les mouvements de la rue. Un bardage bois ou acier revêt les bâtiments, chaque logement est prolongé d'une terrasse dont le dessin des garde-corps garantit l'intimité des logements.

Texte et visuels : In Situ AC&V



Jardins de la Pelousière

Maitrise d'Ouvrage : CIF COOPERATIVE

Maitre d'Ouvre : In Situ AC&V, Naonec (Economiste), Isocrate (Fluides), A2I (VRD)

Programme : 10 logements individuels en accession sociale

Calendrier : Livré en 2015

Budget : 1 150 000 € HT

Posée dans la campagne autour de Saint Herblain, cette opération fait la part belle aux intimités et à la collaboration, afin que dans les lieux de domesticité puisse se déployer l'envie d'être confortablement installé, mais aussi celle d'être en relation de voisinage. L'architecture se plie à cette obligation qui lui est faite de façonner des bâtiments dont les volumes assemblés offrent la possibilité en leurs pieds, des rencontres quotidiennes.

Texte et visuels : In Situ AC&V



Expé 2022#1



Samedi 03 septembre 2022 à 9h30

De l'habiter au(x) commun(s)

Mellinet / Bottière

Les récents bouleversements climatiques, sociétaux et sanitaires nous montre que l'habiter n'est pas qu'une question de logement et de qualité des espaces mais devient une préoccupation majeure des politiques urbaines et une recherche de sens de « l'en-commun ».

La densité urbaine en question aujourd'hui convoque inmanquablement dans les esprits l'indispensable préservation de l'intimité de chacun. A l'opposé, la pandémie a révélé fortement la nécessité de biens communs dans l'espace bâti ou plus généralement dans l'espace public. La notion de communs appelle la conjonction de composantes essentielles à sa mise en œuvre : les ressources, objets indispensables, une communauté d'individus mobilisés et des usages partagés.

Deux sites au cœur de Nantes tentent de faire la démonstration de cette nouvelle combinaison entre renouvellement urbain et invention de nouvelles pratiques communes.

L'ouverture de l'ancienne caserne Mellinet, sur un site de 13,5 ha, est l'occasion aujourd'hui à Nantes de répondre de manière concrète, opérationnelle et exemplaire à une série de grands enjeux à la fois locaux et de portée générale. Hier introverti et méconnu, cet ancien couvent, situé en centre-ville et à proximité de la gare, nécessite par sa position, son ampleur et son potentiel, une proposition urbaine alliant reconversion d'une vingtaine de bâtiments, amabilité avec

les voisinages pavillonnaires existants sous la forme de hameaux, et densification sous formes d'immeubles collectifs. En interstice, le nouvel espace public, initialement propriété militaire, devient un terrain d'expressions communes pour les habitants et les actifs, marqué par le réemploi des matériaux de déconstruction, fragments mémoriels du site.

Le quartier de la Bottière - Pin Sec est situé à l'Est de la ville de Nantes entre l'Erdre et la Loire fait l'objet d'un projet global de rénovation urbaine soutenu par l'ANRU. Ce quartier, construit dans les années 1970 sur une ancienne zone de maraîchage, jouxte celui de la Bottière-Chénaie, un des premiers écoquartiers de la métropole nantaise.

Au-delà des requalifications bâties majoritaires, et quelques démolitions et reconstructions diversifiées, le projet, en appui d'un réseau de parcs et jardins, crée un système de liaisons douces et une trame naturelle séquencée qui invite à la promenade, aux loisirs de plein air et à la détente comme des espaces-clés de mise en commun.

Retrouvez les livrets et vidéos
des expéditions passées sur
notre **site web** et notre
chaîne Youtube !



Expé 2022#3

Samedi 19 octobre 2022 à 9h30

L'expérimentation dans le logement - innovations techniques et nouveaux usages

*Exposition à l'ensa, Dalby, Marsauderies,
Erdre-Porterie*

Sur un parcours en grand croissant qui mène de l'école d'architecture à l'Erdre en passant par la frange de la route de Paris, nous découvrirons des variations d'inscriptions d'opérations, depuis celles inscrites dans le tissu urbain, dans le renouvellement fonctionnel des quartiers puis dans le déploiement en Zac, d'histoires urbaines qui ont inventées en leur sein, de curieuses expériences cohabitées et façonnées.

Ce parcours est aussi celui des découvertes pour « faire autrement » la ville et les regroupements d'habitat, en s'appuyant sur les ressources habitantes, associatives ou simplement de groupes informels qui s'assemblent, pour s'inventer ensemble des avvenirs.

Ces visites permettront de montrer la flexibilité des règles urbaines, la déformation des règles constructives et les inventions juridiques et de gestion des territoires, pour autoriser les inventions et la régulation économique de la fabrication du logement. La transversalité disciplinaire des expertises mobilisées montre les métiers associés d'urbanisme et d'architecture au service du bien commun en cohabitation de construction de modèles avec les métiers juridiques devenus indispensables (pour peu qu'ils se mobilisent eux-mêmes en apportant leur renouvellement de vision urbaine et sociale).

Nous traverserons aussi des opérations qui montrent le ressourcement environnemental de la construction avec des opérations qui empruntent le chemin du bio-sourcé et de la performance énergétique à coûts maîtrisés pour des logements confortables et de résonnance sensible.

Remerciements

L'ardepa remercie toutes les personnes qui l'ont aidé à organiser cette expédition urbaine : **Anna Coluccia**, Ville de Saint-Herblain ; **Karen Ferrand**, Loire Océan Développement ; **Jérôme Berranger et Stéphanie Vincent**, berranger | vincent architectes, **Manon David**, Nantes Métropole.

43 années de diffusion, de promotion, et de sensibilisation !

Les actions développées par l'ardepa sont destinées à tous les publics curieux de la fabrication et des évolutions de la ville, des bâtiments qui la compose et des enjeux urbains et politiques dans lesquels la cité s'inscrit. Les citoyens ordinaires, les amateurs éclairés, les scolaires, les institutions et collectivités territoriales, les professionnels sont ainsi invités tout au long de l'année à l'occasion des actions singulières de l'ardepa.

Les actions et débats organisés par l'ardepa informent et facilitent la compréhension des processus d'élaboration à travers les démarches respectives des différents intervenants, des mouvements culturels et des enjeux sociaux dans lesquels ils sont impliqués. Les maîtrises d'ouvrage institutionnelles et privées, architectes, urbanistes, paysagistes, experts, artistes, universitaires sont conviés à expliquer le sens de leurs actions sur les lieux mêmes qui résultent de leur travail.

Ainsi, du projet à la réalisation, du local à l'international, de l'urbain au rural, l'ardepa propose de révéler les dimensions du territoire dans tous ses états.

Toute l'actualité sur notre site www.lardepa.com

Retrouvez-nous sur les réseaux sociaux !



Et retrouvez la table ronde introductive de ce cycle d'expédition urbaine, ainsi que les vidéos récapitulative des expéditions urbaines, sur notre chaîne youtube !



Association régionale pour la diffusion et la promotion de l'architecture
ensa Nantes - 6, quai François Mitterrand - 44200 Nantes
Tél. : 02 40 59 04 59 - lardepa@gmail.com - www.lardepa.com