



ville port 2
ville de Saint-Nazaire



« Il n'est pas de spectacle pour moi qui vaille ce qu'on voit d'une terrasse ou d'un balcon bien placé au dessus d'un port. » Paul Valéry



CALLAO

Architectes : REICHEN et ROBERT & Associés,
PLATFORM ARCHITECTURES (François Ehouarn)

Un lieu de vie unique face à l'estuaire
pour 70 familles en locatif social

Livré en 2009



Le site

Ile du PETIT MAROC à Saint-Nazaire

(rue Hippolyte Durand, rue Neuve)

Construit sur le terrain de 36 anciens logements Silène de 1954 démolis en 2006, le projet bénéficie d'une localisation exceptionnelle à l'embouchure de la Loire, entre estuaire, port, plage et centre-ville, sur le site historique du « rocher », berceau de Saint-Nazaire.

Il est une des pièces majeures du projet urbain *Ville-Port 2*, qui poursuit l'ouverture de la ville vers son port.

Les enjeux

Sur ce site emblématique de reconquête urbaine, Silène devait concevoir un projet à la hauteur, à la fois :

- respectueux de l'environnement avec le souci de préserver l'ambiance insulaire, les vues du voisinage vers l'estuaire et le port, les espaces et cheminements publics,
- ancré dans la modernité pour affirmer le caractère urbain de l'île et la marquer d'un nouveau « signal » architectural,
- offrant une grande qualité de vie à ses résidents avec des loyers modérés, pour loger ou reloger des ménages à revenus modestes.

Les principes urbains et architecturaux

Le projet Callao met pleinement en oeuvre les exigences de Silène en matière d'intégration dans le site, de qualité d'usage pour les habitants et de développement durable.

Un îlot ouvert, «entre mer et jardin»

La conception a été étudiée pour offrir un maximum de transparences et de vues aux résidents et au voisinage.

Face à l'estuaire, un bâtiment mince et échancré se déroule sur 2 et 3 niveaux. Ses 2 grands porches et 5 halls sur « pilotis » abritant les stationnements créent de larges percées visuelles et donnent accès au cœur d'îlot traité en espace public paysagé, traversé de cheminements piétons. Habitants et flâneurs pourront rallier l'estuaire par ce nouveau lieu de promenade.

Huit maisons de ville prolongent l'opération côté jardin. Côté mer, un « signal » de 7 étages offre une vue imprenable sur l'océan.

« Une enclave habitée ouverte sur l'estuaire est posée sur un socle au milieu d'une plateforme portuaire : c'est le statut spécifique et familial du Petit Maroc, qu'il nous semble essentiel de préserver. »

Un bâtiment horizontal, léger et décollé du sol termine au sud cette pièce urbaine. Il est peu épais pour valoriser les logements traversants entre l'estuaire et le jardin intérieur et une ponctuation conçue comme une vigie le termine à l'ouest. Le blanc pur, les gris perle ou bleutés et la pierre soulignent l'horizontalité du site. Cette gamme pastel est ensuite rehaussée par les couleurs acidulées des loggias.

C'est un bâtiment simple, gai et vivant que nous avons voulu inscrire dans ce site. »

Bernard REICHEN, Architecte
(Agence Reichen et Robert & Associés)

>>> suite au verso



Silène
concepteur d'habitat, autrement



Vues sur l'estuaire, le port et l'océan...



CALLAO

Chantier de construction démarré en sept. 2007
Livraison en 3 tranches : avril-juillet-sept. 2009

Adresses :

62 collectifs du 1 au 17 rue H. Durand et 10-17 rue Neuve
8 maisons du 1 au 15 rue Neuve

Profil des nouveaux résidents :

- 54% de mutations (résidents déjà locataires Silène)
- Parmi ceux-ci, relogement de 3 anciens habitants du Petit Maroc



Les principes urbains et architecturaux (suite)

Un grand confort de vie dans le logement

La conception étroite du bâtiment permet à tous les logements de bénéficier d'une double ou triple orientation, offrant un maximum de vues et de luminosité, été comme hiver. Les appartements disposent d'une terrasse ou d'une loggia, les maisons d'un jardin avec abri.



Originalité : des «jardins d'hiver» en corbeille sur la façade offrent un espace supplémentaire à personnaliser.

L'opération propose une grande variété de types d'habitat et de plans de logements : maisons T3 duplex, appartements du T2 au T5, dont certains en duplex aux derniers niveaux. Les entrées collectives desservent un petit nombre de logements (4 à 6 dans les immeubles bas, 14 dans celui de 7 étages) pour une plus grande convivialité.

< Exemple : T3 de 60 m² avec séjour-cuisine traversant, loggia et jardin d'hiver

Des principes de développement durable

Le programme Callao illustre la démarche de Silène en matière de développement durable :

- un habitat de centre-ville, proche des commerces et services, qui permet de limiter les déplacements automobiles et d'effectuer ses trajets quotidiens à pied, en bus ou en vélo (avec des locaux prévus pour ranger les 2-roues)

- une conception étudiée pour améliorer le confort thermique, été comme hiver (et donc limiter les dépenses de chauffage), grâce entre autres à une isolation renforcée, des toitures-terrasses végétalisées et de grandes baies vitrées sur les façades ensoleillées (principe du solaire passif).

Le financement

Le financement spécifique de l'opération (prêt PLUS-CD à taux minoré pour les reconstructions des dossiers ANRU) et l'implication financière des partenaires permettent à Silène d'offrir des loyers très attractifs pour des surfaces de logement supérieures aux standards.

Partenaires financiers de l'opération :



Silène
concepteur d'habitat, *autrement*

62 appartements du T2 au T5 duplex, répartis sur 10 entrées en accès sur la rue Hippolyte Durand et rue Neuve, dans un bâtiment de 2 et 3 niveaux face à l'estuaire, et de 7 étages face à l'océan.

33 T2, 21 T3, 5 T4 (dont 3 duplex), 3 T5 duplex

Particularités :

- loggias et terrasses jusqu'à 21 m²
- 12 jardins d'hiver de 4 à 6 m²
- 42 celliers
- 24 garages en box fermé
- 24 stationnements extérieurs couverts
- ascenseur dans l'immeuble R+7, trémie prévue dans 2 cages R+3
- interphone

8 maisons R+1 en coeur d'îlot, T3 duplex avec jardin et abri de jardin

Prestations particulières :

- chauffage individuel au gaz naturel
- terrasses végétalisées

100% des logements sont traversants ou avec au moins 2 orientations

43% ont une pièce de vie traversante

97% ont un espace de vie extérieur

100% ont une annexe extérieure (garage, cellier)

Surfaces et loyers moyens :

(loyer principal au 01/01/09)

appartements

T2 : 51 m² - env. 284 €

T3 : 67 m² - env. 357 €

T4 : 87 m² - env. 450 €

T5 : 98 m² - env. 460 €

maisons

T3 : 72 m² - env. 386 €



L'opération a obtenu le label QUALITEL HPE 2000 qui atteste de performances énergétiques et acoustiques supérieures à la réglementation.

Coût total de l'opération : **8.403.105 € TTC** (TVA 5,5%)

Financement (K€ TTC) :

Prêts CDC : 4779 (57%)

Fonds propres Silène : 1172 (14%)

Subventions Etat : 1080 (13%)

Subvention CARENE : 1137 (13%)

Subvention Conseil Général : 157 (2%)

Autres subventions : 78 (1%)