

Saint-Joachim – Moulin d'Aignac : la densification douce au service d'un habitat de qualité

Ce mercredi 2 septembre, Céline Girard-Raffin, Présidente de Silène, Sandrine Williamson, Directrice générale de Silène, ainsi que Raphaël Salaün, Maire de Saint-Joachim, ont inauguré la résidence Moulin d'Aignac. Réalisée dans le cadre de l'aménagement du quartier d'Aignac conduit par la SONADEV, cette opération illustre une ambition forte : développer une nouvelle offre de logements tout en préservant le caractère résidentiel et paysager de la commune. Une démonstration réussie de la densification douce, conciliant qualité architecturale, confort des habitants et respect de l'environnement.

Une résidence qui reprend les codes de la maison individuelle



Implantée au cœur des marais de Brière, la résidence Moulin d'Aignac se compose de deux bâtiments accueillant 12 logements locatifs sociaux du T2 au T4. La résidence s'inscrit dans une opération d'aménagement d'environ 1,5 hectare mêlant logements sociaux et maisons individuelles. Cette diversité de formes d'habitat participe à la création d'un quartier équilibré, fidèle à l'identité résidentielle de Saint-Joachim.

Fin mai 2025, 24 locataires ont emménagé dans la résidence, majoritairement des adultes en activité avec de jeunes enfants. Plus d'un foyer sur deux est une famille monoparentale. La totalité des 12 foyers vivait déjà dans le bassin de vie briéron ou l'agglomération nazairienne, dont la moitié à Saint-Joachim.

Les demandes de logements étaient notamment liées à des situations de séparation ou à l'inadaptation du logement au handicap. Moulin d'Aignac répond avant tout à un besoin d'habitat adapté aux familles qui élèvent seules leurs enfants. La proximité immédiate du centre-bourg, de l'école (accès piéton par une venelle) et des transports en commun (liaison avec Saint-Nazaire) facilitent les déplacements quotidiens.

L'architecture des bâtiments reprend les qualités d'usage de la maison individuelle tout en optimisant l'utilisation du foncier. Chaque logement dispose ainsi d'une entrée indépendante, d'espaces individuels et de séjours traversants ouverts sur deux espaces extérieurs privatifs. Les logements situés en rez-de-chaussée bénéficient d'un jardin à l'avant côté lotissement, d'une terrasse à l'arrière ainsi que d'un abri de jardin individuel. À l'étage, les logements disposent quant à eux d'une loggia et d'une terrasse. Cette conception ouverte sur l'extérieur prolonge ainsi les pièces de vie et renforce le confort au quotidien. Chaque logement bénéficie également d'une place de stationnement privative ainsi que d'espaces de rangement généreux, avec un cellier ou un local de stockage individuel.

Une architecture intégrée au paysage briéron

Conçue par PLYS Architectes, la résidence s'insère dans son environnement grâce à une écriture architecturale sobre et qualitative. Pensé comme une opération d'aménagement exemplaire, le nouveau quartier d'Aignac à Saint-Joachim s'appuie sur une maîtrise de la densification et la limitation de l'artificialisation des sols. Dans un environnement particulièrement sensible, au cœur du Parc naturel régional de Brière, chaque choix d'aménagement vise à préserver les équilibres naturels et renforcer les continuités paysagères.

Les matériaux retenus (enduits, bardage bois, menuiseries aluminium et toiture en ardoise) composent un ensemble harmonieux parfaitement intégré au paysage de la Brière. La toiture en ardoise répond notamment aux prescriptions architecturales applicables sur ce territoire protégé. Les garde-corps en bois, les sous-faces de charpente apparentes ainsi que les clôtures en ganivelles participent à l'identité de la résidence et renforcent son inscription dans le patrimoine local. Les façades, soigneusement composées, participent à la qualité architecturale de l'ensemble et contribuent à valoriser l'entrée du quartier.

Une conception bioclimatique pensée pour le confort des locataires

Dès sa conception, Moulin d'Aignac a fait l'objet d'exigences environnementales renforcées, au-delà de la réglementation thermique RT 2012 alors en vigueur, atteignant un niveau de haute performance énergétique (HPE).

Cette performance s'appuie sur une conception bioclimatique : orientation optimisée des bâtiments, séjours traversants favorisant la ventilation naturelle, espaces extérieurs couverts limitant les surchauffes estivales et une isolation renforcée de l'enveloppe du bâtiment. La résidence intègre également des matériaux biosourcés, avec un bardage bois et une structure mixte associant brique, béton et murs à ossature bois en étage. Au-delà des performances techniques, ces choix de conception contribuent avant tout à offrir aux locataires des logements plus confortables, lumineux et agréables à vivre en toute saison.

À l'échelle du quartier, la gestion des eaux pluviales a également été pensée avec la SONADEV grâce à la création de noues paysagères favorisant l'infiltration naturelle des eaux.

La végétalisation des espaces extérieurs et le recours à des matériaux durables et biosourcés participent à cette démarche de développement respectueuse du territoire.

« Avec Moulin d'Aignac, Silène a fait le choix de développer une offre de logements adaptée aux besoins des locataires tout en veillant à préserver l'identité du territoire.

En reprenant les codes de la maison individuelle et en privilégiant une conception durable, cette résidence montre qu'il est possible de concilier densification, qualité architecturale et cadre de vie. »

Céline Girard-Raffin, Présidente de Silène

Les infos clés

- 12 logements locatifs sociaux en R+1 avec entrée individualisée et espace extérieur privatif
 - 4 T2 | 6 T3 | 2 T4
 - surface entre 51 m² et 83 m²
- Maître d'ouvrage : Silène
- Architecte : PLYS Architectes
- Coût des travaux : 2 M€ TTC
- Démarrage des travaux : 4^e trimestre 2023
- Livraison : mai 2025



À PROPOS DE SILÈNE

Depuis 100 ans, Silène défend une grande idée : celle d'un habitat social à la fois accessible à tous, parfaitement intégré sur le territoire, durable et de haute qualité ! Acteur de référence, l'office a participé aux mutations de Saint-Nazaire et sa presqu'île en contribuant à son développement. Hier comme aujourd'hui, demain et au-delà, l'office est au rendez-vous des défis sociaux et environnementaux quelle que soit l'époque.

Aujourd'hui, nous construisons, rénovons et gérons 10 600 logements sur 18 communes.

Que ce soient les personnes que nous logeons, leurs familles, nos partenaires, nos collaborateurs, nous avons tous un lien avec Silène !