

## Zellige, logements collectifs sur l'île de Nantes

Novembre 2022

**L'ensemble de 100 logements, dont 15 participatifs, conçu par les agences d'architecture tectône et tact architectes, associe la qualité de vie de chacun dans son logement et les possibilités d'échanges ou d'activités en commun à travers des espaces spécifiques à partager et à investir.**



Le projet compose un épannelage de volumes reliés variant du R+4 au R+11.

L'Île de Nantes est le **cadre** d'un grand projet de rénovation urbaine, qui a commencé au début des années 2000. Dans cette opération qui s'étend sur plusieurs décennies, le quartier Prairie-au-Duc fait figure de pionnier de l'innovation urbaine avec des offres de logements qui favorisent la mixité sociale et générationalle, ainsi que des expérimentations liées à de nouvelles manières d'habiter et de pratiquer la ville (espaces mutualisés et services partagés, modularité des bâtiments, opérations d'habitat participatif...). Sur l'emprise foncière de l'ilot G2 de la ZAC de la Prairie-au-Duc, CDC Habitat et Maison familiale de Loire-Atlantique, associés au collectif d'habitants « Les Ruches », ont lancé une consultation de maîtrise d'œuvre pour la réalisation d'une centaine de logements dont 15 en habitat participatif. Les agences d'architecture tectône et tact architectes ont été désignées lauréates. Pendant la phase de conception, six ateliers dirigés par Wigwam ingénierie, assistant à la « maîtrise d'usage », sont organisés avec les familles et tous les acteurs du projet (maîtrises d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, architecte de ZAC, élus...). L'objectif des ateliers est multiple ; il s'agit à la fois de choisir une implantation sur le site en expliquant ses caractéristiques et ses orientations, de concevoir les espaces communs partagés, d'en décider le fonctionnement et la **gouvernance**, mais également d'échanger avec chacune des 15 familles du programme participatif pour dessiner leur logement.



En cœur d'ilot, le bâtiment s'élève à R+11 et crée une émergence, en dialogue avec les autres immeubles de la ZAC.



Les volumes bâti entourent sur trois côtés une cour et un jardin qui s'ouvrent à l'est sur le voisinage.

### Donner sens à la vie en société

« *Les volumétries et les gabarits répondent aux préconisations de l'équipe d'urbanistes de la ZAC SMETS/UAPS* », expliquent les architectes. « *Le projet assume l'idée d'une ville dense et qualitative libérant des espaces extérieurs de qualité à la fois en cœur d'ilot, mais aussi en donnant l'accès à deux terrasses au 5<sup>e</sup> étage, l'une ouvrant un panorama en surplomb sur le futur parc métropolitain et en arrière-plan sur l'unité d'habitations de Le Corbusier à Rezé, et l'autre offrant une vue sur le vieux Nantes et le parc des Chantiers. L'ensemble compose un épannelage de volumes reliés variant du R+4 au R+11. Les bâtiments forment un front bâti de R+4 à R+6, en alignement sur l'espace public, dans un souci d'homogénéité avec les autres lots voisins. En cœur d'ilot, le bâtiment s'élève à R+11 et crée une émergence, en dialogue avec les autres immeubles de la ZAC, pour offrir des vues plus lointaines sur l'agglomération nantaise et participer à la skyline animée du quartier. Son retrait de l'espace public permet de limiter son impact sur les piétons. Ce projet n'est pas une simple imbrication de logements individuels, il fonctionne au contraire comme un véritable quartier dans lequel la notion de vie en société prend tout son sens. Les échanges entre habitants et initiatives de projet en commun sont encouragés à travers une multitude d'espaces communs à partager et à investir.* »



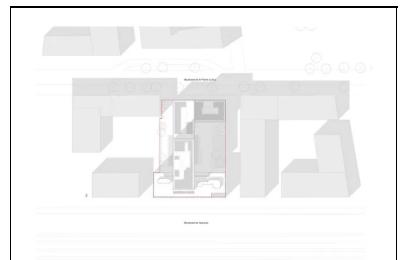
Au R+5, sur la toiture du bâtiment des logements participatifs en accession, une grande terrasse partagée de 470 m<sup>2</sup> est aménagée dans le prolongement de deux salles communes de 50 m<sup>2</sup>. Tous les habitants de l'immeuble peuvent librement en jour pour y développer des activités, organiser des dîners, jardiner ou faire des jeux.



Dans le volume le plus élevé, les appartements bénéficient de vues lointaines

### Espaces à vivre et à partager

Les volumes bâtis entourent sur trois côtés une cour et un jardin qui s'ouvrent à l'est sur le voisinage. Les 15 logements participatifs en accession se répartissent dans le bâtiment à R+4 situé au sud de l'ilot, tandis que les 45 appartements en accession sociale sont regroupés sur le boulevard de la Prairie-au-Duc. Pour leur part, les 40 logements en locatif social PLS prennent place dans le volume le plus haut s'élevant à R+11. La cour est un lieu de passage et d'échanges sur laquelle donnent différents espaces communs. Une salle polyvalente permet de recevoir des AMAP (associations pour le maintien d'une agriculture paysanne) ou des activités telles que des cours de yoga qui s'adressent aux habitants du quartier. On y trouve également un local bricolage mis à la disposition des résidents de l'ilot. Dans le jardin, plusieurs espaces sont conçus pour être partagés et investis avec la possibilité d'y installer un poulailler. Le bâtiment des logements participatifs en accession dispose d'une buanderie et d'un studio à partager qui peuvent être utilisés par ses résidents. En toiture de ce même bâtiment (au R+5), une grande terrasse partagée de 470 m<sup>2</sup>, dans le prolongement de deux salles communes de 50 m<sup>2</sup>. Elle est aménagée avec du mobilier en bois masquant les édicules et équipements techniques (estrades, bancs, tables...), des structures en acier à usage polyvalent (accrochage de hamacs, voiles solaires, pergolas, étendoir à linge...) et un jardin potager. Tous les habitants de l'immeuble peuvent librement en jouir pour y développer des activités, organiser des dîners, jardiner ou faire des jeux.



Plan de masse



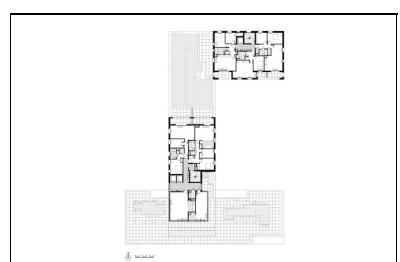
Plan du rez-de-chaussée



Plan du R+2



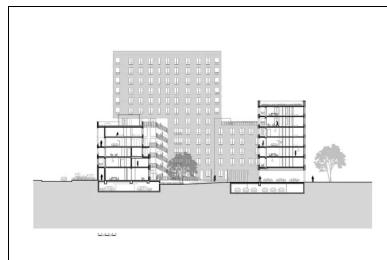
Plan du R+3



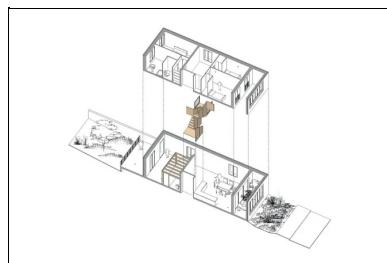
Plan du R+5



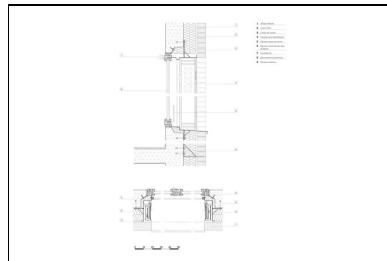
Plan du R+6



Coupe transversale sur le bâtiment logements participatifs en accession (à gauche) et le bâtiment des logements en accession sociale (à droite)



Axonometrie d'un logement participatif à rez-de-chaussée



Détail vues en plan et en coupe sur une fenêtre

### Casser les codes

« Le projet casse les codes habituels du logement classique et entend défendre la possibilité d'habiter à rez-de-chaussée en milieu urbain », précisent les architectes. « La mise en œuvre de plusieurs dispositifs permet à la fois d'assurer l'intimité des habitants et de mettre en scène une covisibilité heureuse entre l'espace public et le logement. » Ainsi, au sud de l'îlot, sur le boulevard de l'Estuaire, une noue plantée de 4 mètres de large fait office de premier filtre végétal. Dans les logements, un jardin d'hiver en prolongement des séjours offre une seconde protection. En double hauteur dans les duplex, il constitue un espace en plus permettant une diversité d'usages et d'appropriations. L'ensemble de l'opération est construit en béton coulé en place. Les façades reçoivent une isolation thermique par l'extérieur et sont revêtues de briques en béton lisses ou texturées de couleur gris clair, dont la pérennité participe à la qualité du projet.



Les façades sont revêtues de briques en béton lisses ou texturées de couleur gris clair.



Les logements participatifs en accession situés au rez-de-chaussée possèdent un jardin d'hiver qui vient en prolongement du séjour. En double hauteur dans les duplex, il constitue un espace en plus permettant une diversité d'usages et d'appropriations.

### Fiche technique

Reportage photos : ©Stéphane Chalmeau, ©Cyrille Lallement, ©Franck Badaïre

- **Maitre d'œuvre :** Maison familiale de Loire-Atlantique, CDC Habitat, Les Ruches (habitat participatif)
- **Aménageur :** SAMOA
- **Maitrise d'œuvre :** tectône architectes urbanistes (mandataire), tact architectes Conseil
- **AMO participatif :** Wigwam Conseil
- **BET structure :** IBA
- **Entreprise (gross œuvre) :** CHA
- **Entreprise (pose parement briques béton) :** Ploquin
- **Fabricant briques béton :** BlocStar
- **Surface :** 6 263 m<sup>2</sup> (SHAB), 6 825 m<sup>2</sup> (SHON)
- **Cout :** 10 492 000 € HT

**Programme :** 100 logements collectifs et 2 commerces : 60 logements en accession sociale PSLA dont 15 en participatif et 40 logements en locatif social PLS

### CONSTRUCTION MODERNE



Retrouvez tout l'univers  
de la revue Construction Moderne sur  
[constructionmoderne.com](http://constructionmoderne.com)

Consultez les derniers projets publiés  
Accédez à toutes les archives de la revue  
Abonnez-vous et gérez vos préférences  
Soumettez votre projet

Article imprimé le 10/02/2026 © ConstructionModerne