

traits/urbains

le magazine de l'immobilier et de la ville

Recyclages immobiliers et urbains

n° 134 | mars/avril 2023 | 25 €

Nantes : des projets
à l'aune de
la sobriété

Atténuer
la chaleur
dans la ville

GPA :
investisseurs pour
socles actifs

■ **traits urbains n°134**
 Editeur :
 Innovapresse & Communication
 15 avenue de la Grande Armée -
 75116 Paris
 T 01 48 24 81 20
 www.innovapresse.com
 www.projetsurbains.com
 RCS Paris B 329.255.566
 ISSN : 1776-9604
 Commission paritaire :
 0324 T 87608

■ Directeur de la publication :
 Gaël Chervet
 Fondateur : Jean Audouin

■ Rédactrice en chef
 Marie-Christine Vatov

■ Direction artistique
 Laëtitia Loas-Orsel
 Maxime Buot

■ Maquette-graphisme
 Laëtitia Loas-Orsel

■ Ont participé à ce numéro :
 Pierre Derrouch, Agnès Fernandez,
 Nicolas Guillon, Louise Lucas,
 Nora Hachache, et nos
 correspondants en régions :
 Aline Chambras, Béatrice Girard,
 Francis Mateo, David Picot.

■ Partenariats & publicité
 Aurélie Jeammes / 06 60 06 79 34
 ajeammes@innovapresse.com

■ Abonnements
 abonnement@innovapresse.com
 Tarif / abonnement annuel
 139 € TTC tarif France (8 numéros) -
 25 € le numéro (TVA: 2,1 %)

■ Imprimeur : Chirat (42)
 Dépôt légal à parution

■ En couverture :
 Village audiovisuel Ivrywood
 à Ivry-sur-Seine.
 © Icco Architecture



Au prochain numéro !
Espaces publics vivants

■ **CONTEXTES**

- 6 Agenda
- 7 A lire
- 8 Etudes
- 10 Tendances

■ **ACTEURS**

- 16 Laetitia Hérouet, présidente de l'Observatoire national de la politique de la ville
- 17 Mouvements

■ **22 DOSSIER**

Recyclages immobiliers et urbains

■ **FOCUS TERRITOIRE**

38 Nantes en projets à l'aune de la sobriété

■ **TRANSITIONS**

- 46 Atténuer la chaleur dans la ville
- 52 Stains : quand la solidarité n'est plus un élément de langage
- 54 Vers une nouvelle feuille de route pour Bordeaux Euratlantique
- 56 Smartcity : l'échange de données au service de la sobriété
- 58 Innovations

■ **PROJETS**

- 64 Les 4000 de La Courneuve, vingt ans plus tard
- 68 Grand Paris Aménagement : un « socle actif » de cinq investisseurs
- 70 Chapelle Charbon : six équipes pour une nouvelle façade urbaine
- 72 Jacqueline Osty au chevet des canaux toulousains
- 74 Rennes : maîtriser le renouvellement dans le diffus
- 75 « Pleyel en mouvement » lauréat de l'appel à projets Imagine Pleyel
- 76 Saint-Nazaire : les « ambitions maritimes et littorales » se concrétisent
- 79 Spie et Sogeprom accostent à Dunkerque Grand Large
- 80 Paris : un tiers-lieu en attendant les « Hospitalités citoyennes »
- 81 REI Habitat remporte une quinte
- 82 Paris : Icade Promotion prend pied aux Messageries

NANTES EN PROJETS À L'AUNE DE LA SOBRIÉTÉ

A Nantes Métropole, comme partout ailleurs, les mutations urbaines sont désormais envisagées à l'aune de la sobriété foncière. A tel point que la perspective de zéro artificialisation nette (ZAN) pourrait être atteinte bien avant 2050. Et si de larges pans d'aménagements emblématiques sont déjà réalisés, comme sur l'île de Nantes, les prochaines transformations visent l'adaptation au changement climatique.

Vue de Nantes et son Ile en juillet 2021. © Valéry Joncheray / Samoa



PASCAL PRAS : « VERS UNE MÉTROPOLE PLUS DENSE, PLUS INTENSE MAIS AUSSI DÉCARBONÉE ET RENATURÉE »

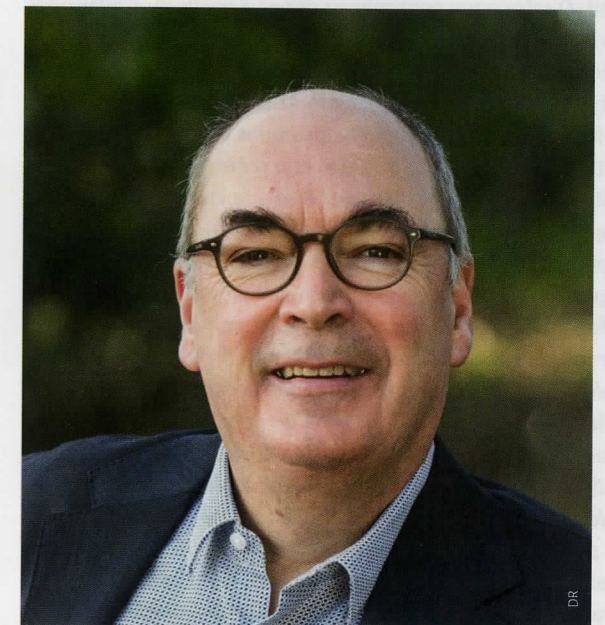
Le point sur les enjeux et défis à venir, avec Pascal Pras, vice-président de Nantes Métropole en charge de l'habitat, des projets urbains et de l'urbanisme durable.

Être élu aux projets urbains au début des années 2000, c'était parler projections sur de vastes surfaces à aménager. Aujourd'hui, ne vous sentez-vous pas contraint ?

Il était sans doute plus facile d'intervenir, avec également des règles d'aménagement et de développement urbain moins contraignantes. Nous commençons à réfléchir à la reconquête des friches industrielles. Mais aussi, ne le nions pas, nous participons à une forme de sortie de la ville de son enveloppe urbaine pour aller conquérir des espaces extérieurs. Aujourd'hui, le vice-président que je suis est confronté à la nécessité de ne pas s'étaler, de ne plus consommer d'espaces naturels agricoles et forestiers (Enaf). C'est un des marqueurs de la loi Climat et Résilience d'août 2021 bien sûr, mais aussi de notre PLUi [plan local d'urbanisme intercommunal] qui, dès 2019, avait statué sur cet engagement de réduire la consommation de 50 %. Aujourd'hui, notre développement urbain doit s'effectuer pour 80 % dans le tissu urbain déjà constitué. Donc une ville plus dense, plus intense, sur fond bien sûr – et c'est aussi une grande évolution – de transition énergétique en faveur d'une ville décarbonée, renaturée, avec des espaces naturels qui ne sont pas là que pour faire joli. Mais aussi pour s'adapter au changement climatique.

De quelle façon ces objectifs se traduisent-ils dans les chiffres ?

Dans les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du Plum [plan local d'urbanisme métropolitain], la traduction de ce cap de 50 % était de parvenir à 87 hectares en moyenne par an, à horizon 2030. Aujourd'hui, nous sommes bien au-delà. Sur ces dernières années, nous affichions une consommation de l'ordre de 66 hectares par an. Et le travail que nous sommes en train de conduire à travers la modification du Plum intégrant les enjeux de la loi Climat et Résilience nous amènera à une consommation annuelle entre 17 et



25 hectares. Donc un effort énorme pour une sobriété foncière qui va se traduire par des projets urbains plus intenses, avec sans doute ici et là plus de hauteur.

Dans ce contexte, quels sont vos prochains terrains de jeu ? L'heure est-elle venue par exemple de se pencher sur le devenir de l'emprise (10 ha) en cœur de métropole, que laissera le transfert du CHU sur l'île de Nantes ?

Nous n'y sommes pas encore même si de par sa situation, cet espace constitue un enjeu majeur de reconquête. Par ailleurs, faut-il quand même le préciser, le travail se poursuit sur l'île de Nantes, au niveau de Pirmil-les-Isles où cela va démarrer, sur Doulon-Gohards et encore le Bas-Chantenay. Mais un des grands enjeux de la métropole de demain, c'est aussi le renouvellement le long des

La ville et la vie de demain en Grand Débat

Après la Loire, la transition énergétique et la longévité, voici venue l'heure de la Fabrique de la ville. Précisément : « Fabrique de nos villes, ensemble, inventons la vie de demain », intitulé du quatrième Grand Débat organisé par Nantes Métropole, qui démarre en ce mois de mars et qui s'étalera jusqu'à juillet prochain. « Je l'ai souhaité comme un tremplin démocratique pour renouveler les processus de la transformation de la métropole et de nos 24 communes face aux enjeux climatiques, aux mutations économiques et aux urgences sociales », souligne la présidente (PS) Johanna Rolland. Quatre axes sont mis au débat à partir du travail élaboré notamment par le philosophe Thierry Paquot, la spécialiste en économie de la ville Isabelle Barraud-Serfaty et de l'architecte-urbaniste Ariella Masbouni : « Habiter et vivre la métropole autrement » ; « Fabriquer la métropole autrement » ; « Pour une métropole des transitions, résiliente et du mieux-être » ; « Pour une métropole qui sait faire société ? ».

Vice-présidente (PS) de la métropole en charge du dialogue citoyen, Christelle Scuotto-Calvez précise toutefois que « l'enjeu de ce débat n'est pas de régler toutes les questions urbaines, nombreuses et complexes ». Par ailleurs, en référence notamment aux discussions autour du Schéma de cohérence territoriale (Scot) et à la modification numéro 2 du Plan local d'urbanisme métropolitain (Plum), « les projets et grandes stratégies ne sont pas mis en pause pendant cette période. Ils pourront être enrichis ou faire l'objet d'inflexions ». Également partie prenante du pilotage de ce Grand Débat, Marie-Cécile Gessant (DvD), membre du bureau métropolitain, relève elle, « deux points de vigilance : se mettre à la portée de tous et prendre en considération les singularités de nos territoires ». Ce sera aussi l'occasion de faire œuvre « de pédagogie mais une pédagogie non punitive auprès de nos concitoyens », particulièrement dans ce contexte d'application de la loi Climat et Résilience et de son ZAN, d'ici 2050. Mais Johanna Rolland prévient : « ce ne sera pas qu'un débat sur l'urbain ». Son coût s'élève à 680 000 euros - « soit un euro par habitant », budget principalement dédié à l'ingénierie.

<https://dialoguecitoyen.metropole.nantes.fr/>.

axes d'entrée de ville qui doit permettre de développer des opérations urbaines mixtes. Notamment autour et à partir des polarités commerciales telles que Paridis, Atlantis et encore de la Route de Vannes où nous avons travaillé sur un plan-guide. Au total, nous avons identifié sept secteurs de ce type qui portent des ambitions de renouvellement et de requalification urbaine.

Comment concilier attractivité du territoire et sobriété foncière ?

Mais l'attractivité dont on a beaucoup parlé à Nantes à travers l'effet 'côte Ouest', ville proche du bord de mer etc., c'est terminé. Comme c'est terminé d'ailleurs dans beaucoup de grandes villes. Au-delà, si l'on se base sur les données démographiques, aujourd'hui, le premier apport de population extérieure est représenté par les étudiants. Donc l'enseignement supérieur. Les gens se forment et restent travailler. Le deuxième volet, c'est donc l'emploi, en particulier dans l'industrie dont on a préservé des socles sur Nantes et Saint-Nazaire. Après, oui bien sûr, j'entends dire qu'il peut y avoir des revers à l'image des embouteillages. Et c'est aussi notre mission d'accompagner cela. C'est aussi le rôle du projet urbain.

L'objectif annuel de 6 000 logements neufs n'est plus atteint depuis 2020. Quels sont les leviers à disposition pour relancer la machine ?

Il est clair que nous ne sommes pas au rendez-vous. Le marché du logement est sous tension. La rareté des produits fait qu'il y a une envolée des prix sur l'ensemble du territoire. Nous avons des taux de vacance exceptionnellement bas. Résultat, nous sommes face à parcours résidentiel, notamment dans le logement locatif social, qui est complètement bloqué. La reprise de la production, en l'inscrivant dans la transition énergétique, constitue aussi un objectif de la modification du Plum. Elle passe notamment par les maires, par des actions pour maîtriser le foncier. Mais dans tous les cas, l'objectif est conservé. Au même titre que sa répartition avec les 2 000 logements locatifs sociaux, 500 locatifs abordables et 800 en accession abordable. Sans oublier les 250 logements intermédiaires pour permettre à des gens qui n'ont pas accès au logement en accession abordable, de trouver un logement en accession libre à un prix encadré. Mais il est clair que les logements que nous n'avons pas produits vont encore nous manquer pendant au moins deux ans.

Propos recueillis par David Picot

BAS-CHANTENAY, LA DENTELLE À L'ÉCHELLE INDUSTRIELLE

Site industriel et portuaire historique de la ville de Nantes, Bas-Chantenay correspond aujourd'hui à une vaste mosaïque. Entre son jardin à vocation touristique, son industrie ancrée dans le temps présent ou vestige du passé, son habitat... le fil conducteur se dessine entre « parcours » et « cales ».

« Ce quartier, nous l'avons commencé par le jardin », aime à dire Bernard Reichen (RR&A), au pilotage de la maîtrise d'œuvre urbaine de Bas-Chantenay¹. Il évoque bien sûr ce qui est appelé ici le Jardin extraordinaire, niché au cœur de la carrière Misery, en lisière du quartier. Certes, l'Arbre aux hérons n'y déploiera pas ses ailes. Jugé trop coûteux, le projet a été abandonné par la métropole. Impossible toutefois de manquer sa vaste cascade. Mais aussi « cette végétation endémique, symbole de cette idée du déjà-là et du faire-avec », glisse-t-il. Une végétation tellement diffuse qu'elle donnerait presque, à ce site site minéral, un aspect « abandonné. Ou en tout cas qui a souffert ». A l'image également du Cap 44, friche fatiguée bardée de bleu qui se dresse entre ce jardin et la Loire². Au final, « tout cela revêt un certain charme et caractérise bien l'esprit de ce quartier ».

Dans la continuité du quai de la Fosse, à quelques encablures du centre de Nantes, Bas-Chantenay représente un site emblématique du passé industriel et portuaire nantais. Un paysage, à première vue, d'usines, de halles et de friches qui fait face à la pointe ouest de l'île de Nantes et au futur Pirmil-Les Isles, sur la rive sud de la Loire. Le dialogue à trois s'amorce, avec de ce côté, quelques spécificités en termes de mode de faire. Entre travail d'équilibriste et de dentelle : « Ce déjà-là et ce faire-avec s'imposent à nous dans une cadre qui n'est pas habituel pour une Zac », reprend Bernard Reichen. A l'image de certaines surfaces industrielles dont « toute une partie est située en dehors. Et au sein de la Zac, des terrains restent des propriétés privées ! Cela induit donc des techniques et des temporalités auxquelles les collectivités ne sont pas forcément préparées ».

Emergences industrielles

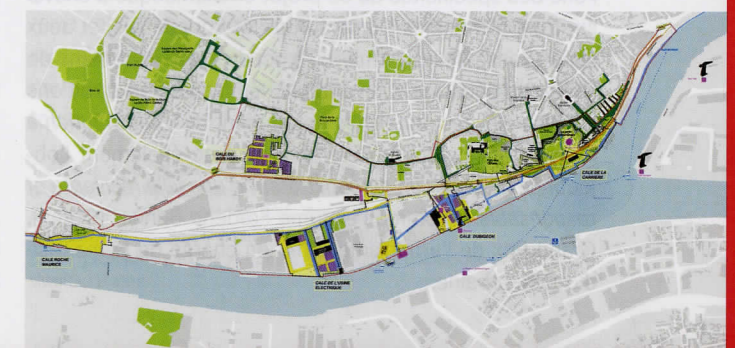
C'est dans ce contexte que l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine conduit son « travail sur les continuités physiques et naturelles, avec l'obsession de faire aboutir ce parcours de la Loire, de renaturation » qui longe parfois le fleuve et parfois s'en détache. Pour une histoire de parcours donc,

mais aussi de cales - quatre au total : Carrière, Dubigeon, Usine électrique et Roche-Maurice - qui « se met en œuvre un peu en pièces détachées », reconnaît Bernard Reichen. « Mais ça marche ! ». Sans oublier le cinquième site du projet, à savoir Bois-Hardy, qui à terme accueillera 265 à 275 logements, nombre revu à la baisse au terme de la concertation puisque 400 étaient initialement prévus. Avec l'engagement du côté de la métropole de « ne pas dépasser le R+5 sur les lots, à l'exception de deux bâtiments de bureaux en R+6 et R+7 ».

Prendre un peu de hauteur ? C'est au contraire l'enjeu au niveau du tissu industriel. Sur 17 hectares, un « tapis de halles auxquelles il faut trouver un devenir » selon les mots de Bernard Reichen. « Nous souhaitons en faire l'ADN de ce futur quartier ». De quelle façon ? L'architecte et urbaniste à son idée : « compléter cette horizontalité taillée dans le paysage par une verticalité, des émergences ». Et de conclure : « Nous y travaillons ». (DP)

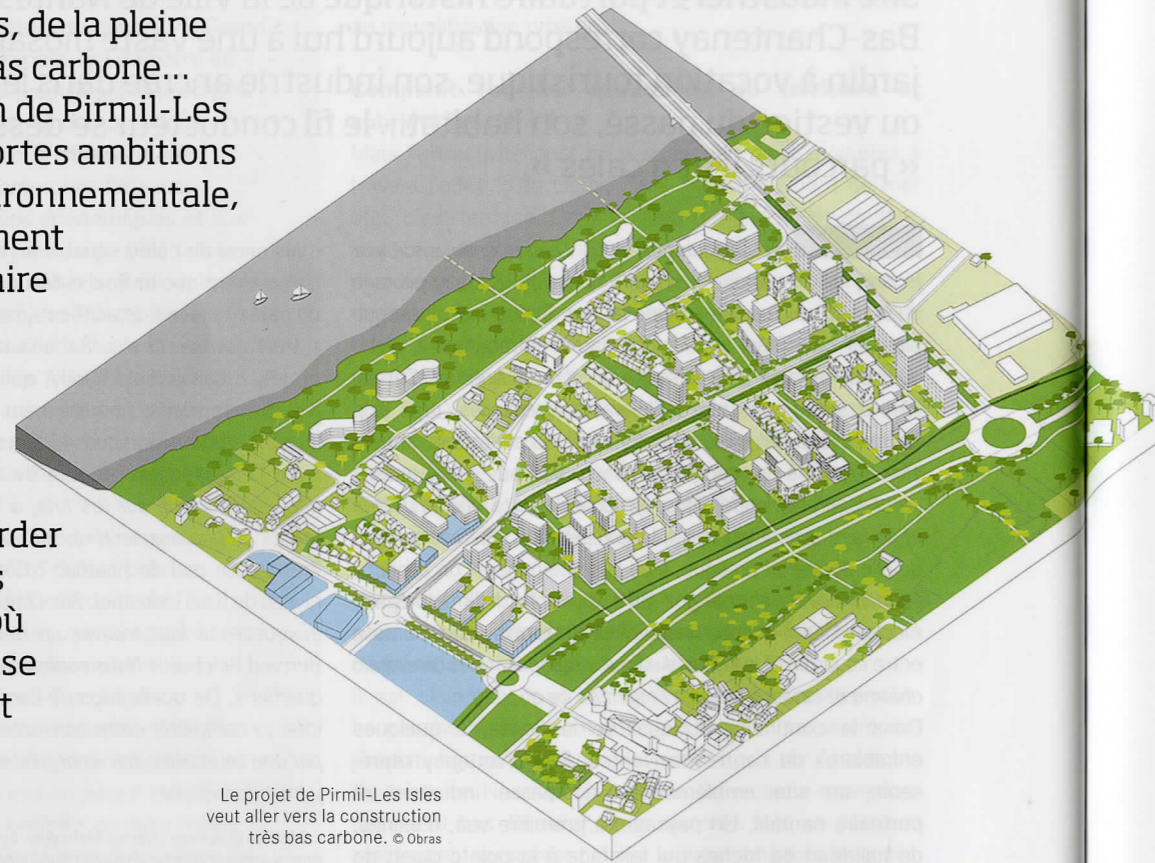
1. Maîtrise d'ouvrage : Nantes Métropole. Aménageur : Nantes Métropole Aménagement. Maîtrise d'œuvre : Carta - Reichen et Robert Associés, mandataire ; paysagiste : Phytolab ; BET VRD infra concertation : Magéo - SCE ; BET mobilités : Roland Ribé & Associés ; BET développement durable : Franck Boutté Consultants ; graphisme communication : Maios - Anima.
2. Il fait l'objet cette année d'un dialogue compétitif dans le cadre d'un futur projet patrimonial et culturel autour de Jules Verne et d'une Cité des imaginaires. L'attributaire du marché sera désigné début 2024, pour une livraison en 2028.

Bas Chantenay : des sites de projets multiples. © Reichen et Robert & Associés



PIRMIL-LES ISLES : DES PROMESSES AUX ACTES

Des sols vivants, de la pleine terre, un bâti bas carbone... Le projet urbain de Pirmil-Les Isles porte de fortes ambitions en matière environnementale, sur fond également d'un mode de faire qui bouscule les pratiques des acteurs. De quelle façon celui-ci permet-il de garder le cap ? Etat des lieux à l'heure où la première phase d'aménagement est lancée.



Le projet de Pirmil-Les Isles veut aller vers la construction très bas carbone. © Obras

Une petite phrase piochée en page 14 sur les 160 du Cahier de vue d'ensemble de la première phase de la Zac Pirmil-Les Isles : « La réalisation des projets urbains se traduit souvent par un décalage entre les intentions de départ et le résultat des opérations livrées ». Or, l'une des spécificités de ce projet emblématique à cheval sur trois communes (Nantes, Rezé et Bouguenais) et deux sites (Basse-Ile et Pirmil, cf. encadré) est justement de limiter ce décalage. Un véritable défi face à des ambitions initiales élevées en termes notamment de « contribution à la neutralité carbone du territoire » avec également l'objectif de « devenir un démonstrateur d'une ville résiliente et responsable », comme l'exprime Frédéric Bonnet (Obras), Grand Prix de l'urbanisme 2014, en charge de la maîtrise d'œuvre urbaine.

Pour dépasser les écueils d'une organisation souvent trop segmentée et linéaire, son équipe¹, appuyée par Nantes Métropole Aménagement (NMA) a rebrassé les cartes du mode de faire. Et tracé un chemin : « massifier pour aller vers la construction très bas carbone ». Au programme, un sourçage des filières de construction (industriels, constructeurs, concepteurs des filières de la paille, du chanvre, du bois, de la terre et du réemploi...) déployé dès la genèse du projet, une participation citoyenne « orientée design », des études « classiques » de plan-guide et de faisabilité des espaces publics et îlots à bâtir, complétées par des missions d'ingénierie spécifique, histoire de « diminuer les incertitudes ». Et encore le recours à des méthodes de prototypage à l'image de jardins-tests.

Equation économique

En octobre 2019, à l'occasion d'une rencontre de lancement rassemblant 400 professionnels (architectes, bureaux d'études, promoteurs, constructeurs...) sous le chapiteau de feu Transfert à Rezé, Frédéric Bonnet avait particulièrement insisté sur la partie sourçage, à travers notamment la constitution de quatre groupes de travail chargés de plancher sur de nouveaux modèles économiques : filières de construction en transition, sols et végétations en transition, services et usages bas carbone, programmations et modèles immobiliers. Trois ans et demi plus tard et alors que la phase d'aménagement apparaît bien lancée, il tire un bilan d'étape plutôt « positif dans la mesure où les filières se sont énormément mobilisées ». Et de poursuivre : « un gros travail de défrichage sur les capacités des uns et des autres a été réalisé. Sur, en quelque sorte, l'état limite de ce que l'on pouvait demander dans un cadre réglementaire suffisamment expérimental pour avancer et suffisamment raisonnable pour qu'on ne soit pas en dehors des clous, notamment sur le plan économique ». Au cœur de la mécanique, Matthias Trouillaud, responsable d'opérations chez NMA, abonde : « entre ce que nous souhaitons en termes de plan-guide, projets de transitions etc., en 2019 et ce que nous avons lancé au niveau du dossier de consultation, à la mi-2022, une bonne part des modifications qui ont été apportées, est liée au travail avec les filières » : paille, bois, chanvre... « Le projet de Pirmil-Les Isles porte une ambition d'innovation incrémentale, c'est-à-dire par étapes, pour la filière de la construction et de l'aménagement. Nous ne cherchons pas forcément à faire des démonstrateurs à effet waouh avec des tours en bois hautes de 50 mètres ! Non, l'enjeu c'est qu'il y ait rapidement un nouveau standard de projets de demain sur les modes constructifs : biosourcés, géosourcés, etc., compatibles avec l'horizon de la neutralité carbone en 2050 et dans ce contexte de crise de la biodiversité ».

Stationnement revu à la baisse

Structure, cœur de paroi, isolant : sur le plan pratique, les techniques constructives sont prescrites pour chaque îlot, histoire notamment de ne pas mettre en concurrence les filières entre elles et de garantir ainsi un équilibre dans la répartition des modes constructifs. « Pour l'instant, nous ne sommes pas sur des solutions radicales », reprend Frédéric Bonnet, qui parle « mixité des solutions » avec par exemple, des ossatures bois ou béton en fonction des catégories de bâtiments et des façades en biosourcé. L'urbaniste fait référence au lancement des premiers lots, dont les concours ont démarré en février dernier. Six au total : trois privés, deux coopératifs et un réalisé par un

Un projet, deux sites

Le projet urbain Pirmil-Les Isles comprend deux sites principaux d'intervention : Basse-Ile, à cheval sur Rezé et Bouguenais, accueillera à terme 2 300 logements, 65 000 m² de surface plancher supplémentaire de bureaux, activités, commerces. Et plusieurs équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Rezé (école, gymnase) ou de Nantes Métropole à l'image de la future Piscine Olympique Métropolitaine. La construction des îlots devrait démarrer à partir de 2025, pour une arrivée des premiers habitants et usagers courant 2027-2028. A quelques centaines de mètres de là, la partie Pirmil-Saint-Jacques : une entrée de ville le long de la Loire, constituée d'un nœud routier et ferré - avec le passage du tramway, d'un parc relais et encore d'un pôle commercial à la peine. A venir 1 000 logements et 27 000 m² de bureaux, activités et commerces, pour lesquels le planning opérationnel n'est pas arrêté. « Nous ne sommes pas dans la même temporalité que sur Basse-Ile mais nous nous efforçons de faire en sorte que Pirmil ne soit pas le bras mou du projet », indique Frédéric Bonnet.

opérateur de logements sociaux. Soit un total de 450 logements. Il prévient : « Si les processus de consultation peuvent être différents, au final, le niveau d'exigences en termes de cahier des charges reste identique ». Frédéric Bonnet constate même « qu'au fil du projet, le niveau de précision n'a cessé de progresser », sous l'impulsion aussi d'une commande politique, notamment du côté de Rezé, affirmée et affinée. Illustration avec la place laissée à la voiture, qui a diminué - passant de 0,8 emplacement par logement à 0,6 - à mesure que la desserte en transports en commun s'épaississait. « Mais le vrai changement concerne l'abandon des stationnements en sous-sol sous immeuble, au profit de deux parkings silos pour la partie Basse-Ile ». Si bien que les voies accessibles aux voitures en cœur de quartier seront principalement dédiées à la dépose, aux livraisons, à la collecte des ordures ménagères et à l'accès des secours. « C'est autant de pleine terre regagnée », glisse Matthias Trouillaud comme pour rappeler que le sol et les arbres constituent des « fondamentaux » initiaux de ce projet. Et qu'à ce stade, c'est toujours le cas. (DP)

1. Architecte-urbaniste mandataire : Obras - Paysagiste : D'Ici Là. Bureau d'études VRD, hydraulique, et urbanisme réglementaire : Artelia Ville & Transports. Déplacements : RRA. Energie bas carbone économie circulaire : Zefco. Sols / pollution : Ginger Burgeap. Sols / géotechnique : Ginger EBTP. Restauration écologique et sols vivants : Biotec.

VIRGINIE VIAL : « L'ÎLE DE NANTES DÉGAGE UNE ÉNERGIE ASSEZ FOLLE »

Entamé au début des années 2000, le projet urbain de l'Île de Nantes aborde une nouvelle phase avec le lancement du nouveau quartier République. Un an après son arrivée à la direction générale de la Samoa, l'aménageur de l'Île, Virginie Vial retrace le fil d'une histoire inscrite dans une forme de « continuité ». Un brin chamboulée aussi par les questions de changement climatique...

Après la Création, puis Prairie-aux-Ducs, République va constituer le troisième grand quartier du projet urbain de l'Île de Nantes. Que disent les deux premiers de leurs époques respectives de réalisation ?

Tout d'abord, nous avons toujours été dans une forme de continuité y compris au fil des changements à la direction générale de la Samoa, au niveau de la maîtrise d'œuvre urbaine et même de la collectivité. Le CHU constitue une illustration de cette continuité. Pour la Création, nous en sommes quasiment à son achèvement. Ce quartier porte bien son nom car nous sommes parvenus à concentrer des acteurs des industries culturelles et créatives. Ce n'était pas gagné d'avance ! Au-delà, il existe une vraie mixité, avec du tertiaire donc, mais aussi des commerces, des étudiants et des habitants bien sûr. Résultat, le quartier vit en permanence. Le temps long permet aussi une appropriation progressive. Il faut juste être patient...

Vous dites cela par rapport à Prairie-aux-Ducs, cible de critiques ?

On est toujours pressé de juger ce qui vient d'être livré. C'est assez normal. Au lancement de Prairie-aux-Ducs, nous avons un point d'attention sur les rez-de-chaussée, qui résultait justement du quartier de la Création, avec des locaux restés vides un certain temps... Nous avons aussi été critiqués sur son architecture très minérale, dure, grise... Autant de critiques arrivées alors que les chantiers étaient encore en cours avec des espaces publics pas réalisés.

Dans ce contexte, le quartier République constituera-t-il une sorte de synthèse des leçons tirées des deux premiers ?

La maîtrise d'œuvre urbaine emmenée par Claire Schorter et Jacqueline Osty s'est beaucoup inspirée du Quartier de la Création, notamment des anciens îlots. En termes de mode de faire, au lieu de travailler sur des macrolots,

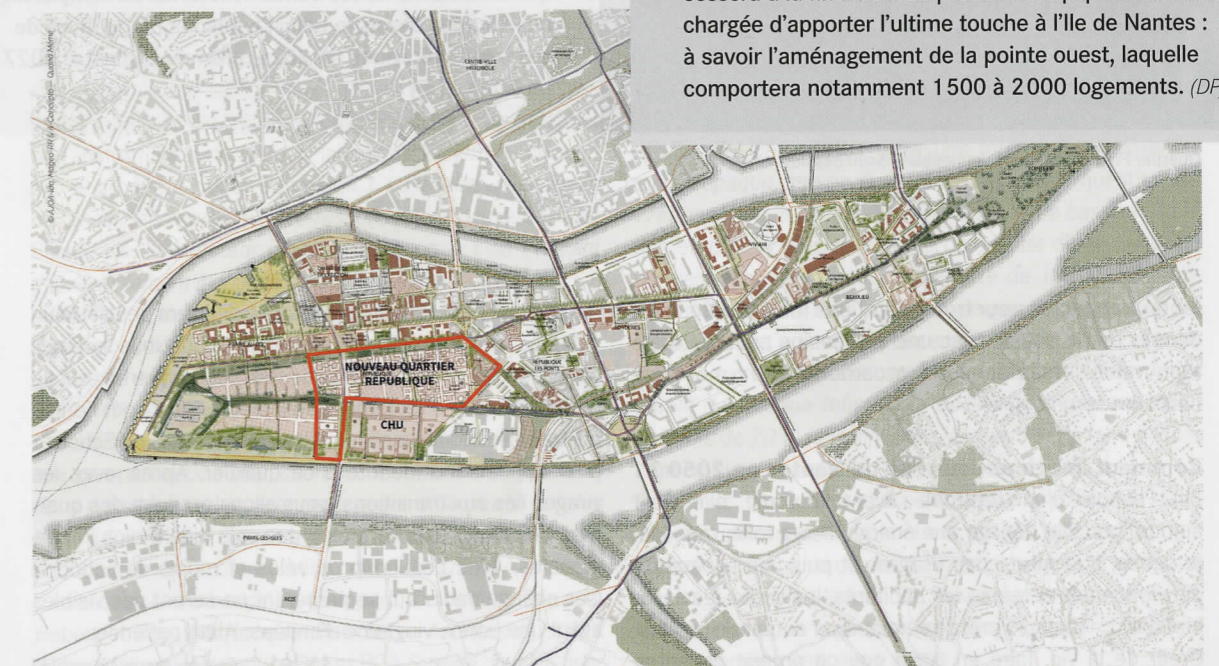


avec promoteur unique, nous avons redécoupé pour avoir de plus petites échelles et une vraie diversité architecturale. Les promoteurs et architectes aussi redécoupent chacun des projets, pour multiplier les entrées, pour des échelles de voisinage assez faciles. Sans oublier le principe des opérations singulières dans chacun des blocs, sur du parcellaire que l'on pourrait retrouver dans du tissu faubourien. Nous les gardons sous le coude, précieusement. L'enjeu ? Diversifier la production, avec des objets qui changent, interpellent et en même temps qui viennent s'intégrer assez facilement. Au-delà, bien sûr, ce projet urbain porte des engagements forts en matière de transition écologique, qui constitue aussi un héritage assez fort.

Et en matière de climat, de quelle façon est appréhendée la chaleur d'été ?

Si la question des transitions a quand même constitué un fil conducteur de la fabrique de l'Île de Nantes, nous avons été surpris, je le concède, par la rapidité avec laquelle le sujet chaleur d'été est arrivé. C'est une préoccupation pour nous depuis deux-trois ans, si bien que les premières opérations sur lesquelles nous sommes vigilants concernent République. Nous nous sentions un peu préservés par la situation géographique, la façade Atlantique, ce qui a pu nous jouer quelques tours sur certaines opérations... Pour République, nous avons par exemple réalisé une expérimentation avec un start-up (Soleneos) qui conçoit des jumeaux numériques de quartiers et les plonge dans le climat projeté en 2040-2050. Les résultats mettent notamment en avant l'importance d'une densité de végétation. Et au-delà, toutes ces questions de biodiversité figurent au cœur d'un Plan climat du projet urbain en préparation dont l'objectif est de nous permettre d'accélérer notre réponse à la transition climatique. Sans oublier bien sûr le projet de renaturation des terres, avec des prototypes réalisés depuis un an et demi, la plateforme de gestion des terres de l'Île de Nantes et encore le projet d'autoconsommation collective d'électricité à l'échelle du quartier République. Ces exigences environnementales seront aussi présentes sur Prairie-aux-Ducs : nous venons de désigner les promo-

Périmètre du quartier République. © AJOA - Laq / Samoa



De République à la Pointe de l'Île...



Quartier République : la future école Joséphine Baker. © Tracks Architectes

Piloté par Jacqueline Osty paysagiste-urbaniste mandataire de l'équipe de maîtrise d'œuvre AJOA-laq, Grand Prix de l'urbanisme 2020 et Claire Schorter, architecte-urbaniste (laq), l'aménagement du quartier République (2 000 nouveaux logements, 4 000 nouveaux actifs – sans compter le personnel du futur CHU – et 7 500 étudiants) promet d'être progressif, avec une avancée d'est en ouest. Si les premières livraisons (une école notamment) interviendront dès cette année, celle du quartier est prévue d'ici 2030, « en étant un peu optimiste », selon Virginie Vial. Une livraison qui sera accompagnée – entre 2025 et 2027 – de celle des Jardins de l'Estuaire, corridor vert (7 hectares) de 1,6 km linéaire. A noter par ailleurs que le contrat duo Osty-Schorter cessera à la fin 2024. La prochaine équipe sera donc chargée d'apporter l'ultime touche à l'Île de Nantes : à savoir l'aménagement de la pointe ouest, laquelle comportera notamment 1 500 à 2 000 logements. (DP)

Prairie-aux-Ducs : trois projets pour un virage bas carbone

A travers trois nouvelles opérations à venir sur la partie ouest de Prairie-aux-Ducs, l'île de Nantes prend le virage de la construction bas carbone. Retenus fin 2022 par Nantes Métropole et la Samoa, les concepteurs « proposent en effet un renouveau architectural et des ambitions fortes sur le plan environnemental », précise Virginie Vial. C'est le cas de Lighthouse (lot E - Promoteurs : Six Ares/Aventim, Architectes : Grafton Architects), programme mixte de 4 000 m², structure bois, qui accueillera notamment « 25 appartements villa », de vastes terrasses communes et autres coursives végétalisées. La Forêt (lot J1 - Promoteur : Groupe Réalités, Architectes : Hérault Arnod + pöm) constituera un programme mixte de 6 660 m² dont 1 800 m² de logements (26 lots) et 576 m² de bureaux réversibles en logements. Un bar doté d'une grande verrière, « marqueur central », figure aussi au programme de ce projet architectural bioclimatique, structure bois et béton bas-carbone. Enfin, Java (lot J2 - Promoteurs : Nacarat/CISN, Architectes : Bond society + Schulte architekten) est décrit comme un « projet coopératif d'utilité sociale et d'ancrage local ». Au total, 4 900 m² dont 79 logements : 38 portés en locatif social portés par Habitat 44, 10 « inclusifs » et 31 libres. Il sera ici question de structure bois sur quatre bâtiments ainsi que du béton chanvre comme matériau de remplissage des façades ossature bois. Livraisons respectives de ces trois opérations fin 2026, premier trimestre 2027 et mi-2026. (DP)



Quartier Prairie-aux-Ducs, immeuble Oiseau des Îles. © Franck

teurs-architectes pour trois opérations (cf. encadré, ndlr) dans la partie ouest. Avec une expression architecturale renouvelée, assez douce, bas carbone. Avec moins de béton en somme.

Comment imaginez-vous l'île de Nantes en 2050 ?

J'ai l'espoir d'un territoire vivant, comme elle l'est aujourd'hui. Elle dégage une énergie assez folle, très liée, je pense, à la mixité des usages. Et puis une espèce de conviction des acteurs - les habitants, les actifs, les associations... - toujours prêts à se mobiliser autour de projets. Créer de la vie, faire en sorte que ça prenne constitue

toujours un pari. Pour République, le défi sera peut-être un peu plus difficile que pour Prairie-aux-Ducs. Nous sommes dans la partie la plus épaisse de l'île, sur un quartier qui ne bénéficiera pas directement de la Loire. C'est tout l'enjeu du travail conduit par Jacqueline Osty et Claire Schorter pour donner une identité à ce quartier. Après, avec les virages liés aux transitions, nous allons produire des quartiers beaucoup plus verts, sur des sols bien moins imperméables. Avec beaucoup de vélos et moins de voitures. Ces changements qui se préparent ne seront pas visibles avant une bonne vingtaine d'années. Alors patience...

Propos recueillis par DP

LA TOUR BRETAGNE DOIT CHANGER D'ÉPOQUE

Élément central du paysage comme du patrimoine nantais, la Tour Bretagne s'apprête à entamer une seconde vie. Impulsé par le Groupe Giboire, un appel à projets pour sa transformation vise non seulement à lui redonner des usages mais aussi un sens, en phase avec son époque.

Entre emblème et signature, du haut de ses 144 mètres et 32 étages, la Tour Bretagne apparaît indissociable de l'image de Nantes. Mais si l'extérieur se dresse toujours aussi fièrement en cœur de cité, l'intérieur lui, est vide de ses usages et de ses occupants depuis juin 2020 après la découverte de poussières d'amiante. Vide de sens aussi pour une tour estampillée d'emblée du sceau de l'obsolescence, sur fond de naissance douloureuse : « Il s'est déroulé dix ans entre les premiers dessins et son inauguration en novembre 1976 », fait remarquer Michel Giboire, président du Groupe Giboire qui détient 66 % des voix de la copropriété au côté de Lamotte (10 %) et Nantes Métropole (20 %). « Entre-temps, le monde avait changé, avec la crise pétrolière de 1973 et la récession qui s'en est suivie ». La commercialisation est un échec, illustré par des niveaux bas qui restèrent vides jusqu'en 1981... Par la suite, le salut vint surtout des organismes publics.

« Elle est le symbole d'une autre époque, celle de l'énergie bon marché et du tout voiture », pointe Michel Giboire en référence notamment à ses six niveaux de parking et sa rampe extérieure qui conduisaient à une... station-service. « Aujourd'hui, elle est obsolète. Elle a besoin d'être restructurée, repensée ». C'est tout l'enjeu de la consultation pour la transformation de la Tour, lancée le 27 janvier dernier, par le groupe Giboire. L'ambition ? « En faire un exemple de réhabilitation urbaine, éco-responsable », poursuit Olivier Biancarelli, le directeur général, qui évoque « un montant d'investissement global de l'ordre de 120 millions d'euros ». Il insiste sur le terme « réhabilitation » plutôt que déconstruction-reconstruction, pour diminuer l'empreinte carbone, avec mise en avant également de l'enjeu d'une « conception bioclimatique compatible IGH (immeuble de grande hauteur) et d'efforts de végétalisation. Nous demanderons également aux compétiteurs d'aller chercher les meilleures labellisations possibles ». Huit agences « ayant déjà œuvré sur des IGH » (dixit Olivier Biancarelli), ont été sélectionnées pour concourir à cette consultation : Atelier 2/3/4, Architecture studio, Christian de Portzamparc, Dominique Perrault, Hubert et Roy, JBA (Jacques Boucheton Architecte) +UMK (UrbanMakers), Nouvelle AOM et PCA Stream. Quatre fina-



listes seront dévoilés en avril 2023 avant le choix du groupement retenu, en septembre 2023. Début des travaux 2025 avec le désamiantage pour une livraison envisagée courant 2028.

Changement de silhouette ?

En matière de programmation, Geoffroy Petit, directeur Promotion Pays-de-la-Loire, parle « mixité des usages et diversité des publics, pour une tour moins introvertie, moins opaque, moins fermée ». Il est ainsi question de « redonner de la commerciabilité à sa partie basse ». Au fil des étages, la tour sera dotée d'un hôtel d'une centaine de clés, avec restaurant, d'une offre de 150 à 200 logements libres du T1 au T6, avant de gagner un rooftop de 700 m² ouvert au public. Pour sa silhouette, « une certaine latitude est donnée aux candidats », reprend Olivier Biancarelli qui évoque même « la possibilité d'une extension possible de 20 % de la surface plancher » et de faire passer l'ensemble à environ 25 000 m² (hors parkings).

Et la collectivité dans tout cela ? Adjoint à la forme de la ville, à l'urbanisme durable et aux projets urbains, Thomas Quéro insiste surtout sur « le gros enjeu de retrouver un usage, des activités ». De la vie, en somme. Avec, le moment venu, un regard appuyé sur l'aspect architectural et « sa portée symbolique ». (DP)