

# Présentation de l'appel à projets pour la transformation de la Tour Bretagne

Depuis 1976, la Tour Bretagne et ses 144 mètres se dressent fièrement dans le ciel de Nantes. Conçue par l'architecte Claude Devorsine et l'ingénieur-conseil Marcel André, elle incarne depuis un élément incontournable du paysage et du patrimoine architectural nantais et dont l'histoire a considérablement marqué la ville. Tour de bureaux, mais aussi espace d'activités diverses, elle a définitivement conquis le cœur des Nantais leur ouvrant ses portes avec « Le Nid ».

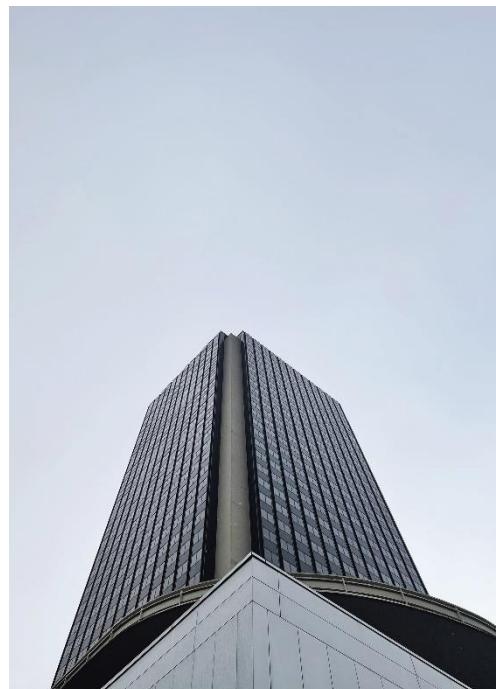
Aujourd'hui, la nécessaire transformation de la tour, initiée par le Groupe Giboire, est l'occasion de la réinventer, de la destiner à de nouveaux usages et de lui penser un nouvel avenir. L'appel à projets, initié par le Groupe Giboire, permettra de reconnecter la Tour au cœur de la ville et en faire un lieu central d'activités et de vie, en adéquation avec son temps.

## Un des emblèmes nantais à réinventer

Située au centre de Nantes, la Tour Bretagne, lancée en 1965 et achevée en 1976, est un immeuble emblématique de la métropole nantaise, patrimoine de cœur pour les Nantais. Rare Immeuble de Grande Hauteur (IGH) de la ville de Nantes, avec une hauteur de 144 mètres, la Tour est constituée de 6 niveaux de parkings, de 32 étages dédiés majoritairement à une occupation de bureaux et de deux derniers niveaux dédiés aux équipements techniques.

La Tour Bretagne est devenue au fil du temps un des marqueurs identitaires de la ville de Nantes, notamment grâce au « Nid », nom donné à la terrasse du 32<sup>ème</sup> étage, rouverte au public en juin 2012 après plus de 10 ans de fermeture. Elle a accueilli durant huit années l'œuvre du plasticien Jean Jullien, représentant le nid d'un volatile, ainsi qu'un bar qui accueillait les clients à près de 120 mètres d'altitude, sous l'œil bienveillant d'une gigantesque cigogne. La terrasse, rénovée et sécurisée, offrait quant à elle un panorama à 360° sur la métropole et ses alentours qui constituait un lieu très prisé des touristes et des Nantais.

En 2017, la découverte de traces de poussières d'amiante dans certains volets de désenfumage du bâtiment a amené à la mise en sommeil progressive de la tour à partir de 2020.



Ces derniers événements, associés à la volonté du Groupe Giboire et de l'ensemble des parties prenantes de redonner vie à ce symbole nantais, ont motivé le lancement de la présente consultation afin de permettre au conseil Syndical de désigner une équipe de maîtrise d'œuvre, pour élaborer un projet global permettant d'atteindre les nouveaux objectifs programmatiques de la Tour et de lui dessiner un nouvel avenir.

### **À l'ère des transitions, l'opportunité d'un nouvel avenir**

Le Groupe Giboire, en sa qualité de copropriétaire principal de la Tour, en concertation avec les membres du conseil syndical de la copropriété Tour Bretagne (Nantes Métropole et le groupe Lamotte), a ainsi enclenché une consultation afin de désigner une équipe de maîtrise d'œuvre pour procéder à la transformation de la « Tour Bretagne ».

Le projet de transformation sera l'occasion de reconnecter la Tour au cœur de la ville grâce à une mixité dans sa programmation et ses usages, en maintenant une accessibilité grand public au sommet de la Tour, et grâce à l'animation du socle -dans sa partie basse et sa partie haute- et de trait d'union entre la place de Bretagne et la place du Cirque.

L'accent sera porté sur le dynamisme et l'accessibilité du socle de la tour, que ce soit pour sa partie basse ou sa partie haute, visera à renforcer l'attractivité commerciale de ce secteur avec l'accueil d'enseignes commerciales manifestant leur préoccupation et leur investissement en matière de transition écologique, d'économies circulaires et d'économie sociale et solidaire. Par ailleurs la liaison urbaine verticale entre la rue de l'arche sèche, le socle bas, la place de Bretagne et le socle haut est un enjeu majeur et devra être intégrée aux réflexions architecturales et urbaines de la future programmation.

***Au cœur des enjeux de son époque*** Le projet doit également viser la plus grande sobriété environnementale possible, sur l'ensemble de son cycle de vie : valorisation des matériaux issus de la réhabilitation, réemploi, conception bioclimatique, maîtrise de l'impact carbone, décarbonation des usages, etc. Et ceci devra s'accompagner d'une labellisation énergie et matériaux pertinente, avec des objectifs réalistes.

***L'objectif partagé par l'ensemble du Conseil Syndical est clair : faire de la Tour Bretagne une opération exemplaire de réhabilitation environnementale.***

***Refaire de la Tour un lieu de vie*** Autant d'objectifs traduits en de multiples enjeux, déjà définis : création d'un socle commercial actif, maintien du stationnement et ouverture aux mobilités décarbonées et douces, ouverture d'un espace à vocation de tiers lieu ou d'incubateur, création d'un hôtel de 100 chambres, d'une offre de logements, et enfin création d'un roof top de 700 m<sup>2</sup> ouvert au public.

***Une silhouette emblématique*** Si le cahier des charges établit des fondamentaux clairs, il laisse en revanche une certaine latitude aux candidats dans la forme de leur projet, puisqu'il sera possible de faire évoluer la silhouette de la Tour, avec une extension possible de 20 % de la surface plancher.

## **8 architectes consultés pour un projet emblématique**

8 agences, parmi les plus grands noms de l'architecture et des agences ayant déjà œuvré sur des IGH, ont été sélectionnées pour concourir à cette consultation :

- Atelier 2/3/4,
- Architecture studio,
- Christian de Portzamparc,
- Dominique Perrault,
- Hubert et Roy,
- JBA+UMK,
- Nouvelle AOM,
- PCA Stream.

Celles-ci ont pour mission de constituer leur groupement de maîtrise d'œuvre complet, incluant notamment les différents bureaux d'études nécessaires (environnement, structure, désamiantage, enveloppe du bâtiment, fluides...), ainsi qu'un ou des porteurs de projets pour la jauge « libre » d'à minima 1 000 m<sup>2</sup> dans les niveaux bas de la Tour (allant du rez-de-chaussée au 3<sup>ème</sup> étage). Le projet consacré à la jauge « libre » devra répondre aux attentes d'usages collectifs, et/ou des modèles démonstrateurs des savoir-faire nantais et favorables, au moins pour partie, à des usages fondés sur un principe de solidarité et d'utilité sociale.

À l'issue du 2<sup>ème</sup> tour, qui verra les quatre agences finalistes dessiner et proposer un projet pour la Tour, un architecte mandataire lauréat sera désigné, courant septembre 2023. Le projet retenu fera ensuite l'objet d'une présentation à l'ensemble de la copropriété, dans le but de mettre au point et d'obtenir les autorisations d'urbanisme nécessaires. Une fois celles-ci obtenues, la mise en route du chantier pourra s'opérer, en vue d'une transformation totale de la Tour Bretagne, ouverte à tous les usages de la ville, du logement et des activités, 50 ans après sa première inauguration.

## **Le calendrier de la consultation**



## **À propos du Groupe Giboire :**

---

Depuis un siècle, avec un capital entièrement familial, le Groupe Giboire s'est construit, au fil des générations, sur des fondations restées intactes : respect, engagement, fiabilité et excellence.

Historiquement présent en Bretagne et Pays de la Loire, et depuis 2017 en Île-de-France, le Groupe Giboire est l'un des principaux acteurs immobiliers indépendants du Grand Ouest, avec une longévité exceptionnelle à l'échelle nationale et européenne, dans le secteur de la promotion immobilière. Il se développe à présent dans les régions Nouvelle-Aquitaine, Auvergne-Rhône-Alpes et sur l'arc méditerranéen.

Par sa taille humaine et son capital entièrement familial, le groupe bénéficie d'un circuit de décision très court, extrêmement réactif. Solidement ancré au cœur des territoires dans lesquels il s'implante, l'activité du Groupe Giboire couvre l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier : promotion immobilière et aménagement foncier, transaction en habitation, gestion locative, immobilier d'entreprise et de commerce, conseil en investissement patrimonial et syndic de copropriété.

Son développement s'appuie sur des emplacements et une construction de qualité, des architectures originales et des finitions soignées, des relations de proximité et de confiance avec les collectivités territoriales et les partenaires, une co-construction, et un accompagnement des clients particuliers et professionnels tout au long du projet.

En concertation avec les collectivités, les équipes du Groupe Giboire s'attachent à développer des espaces de vie et de travail de qualité, durables, adaptés aux nouveaux usages. Le Groupe croit en sa "marque de fabrique" : développer avec lucidité des produits soignés répondant aux attentes des acteurs de la vie locale, en s'engageant de manière pérenne et écologiquement responsable.

[www.giboire.com](http://www.giboire.com)

---