

Transformation de la Tour Bretagne : le Groupe Giboire dévoile le projet

À l'issue de la consultation lancée en janvier 2023 par le Groupe Giboire pour procéder à la transformation de la Tour Bretagne, les porteurs de projet et le groupement d'architectes révèlent le programme de réhabilitation.

Pensée comme deux bâtiments distincts mais indissociables, cette réhabilitation, conçue par PCA-STREAM & MAGNUM Architectes et Urbanistes, avec sa programmation mixte et résolument en phase avec les besoins de la métropole nantaise, vise à inscrire pleinement la Tour Bretagne dans le XXI^{ème} siècle.



Crédit images : ©PCA-STREAM

En janvier 2023, en concertation avec Nantes Métropole en sa qualité de copropriétaire et membre du conseil syndical, le Groupe Giboire a lancé une **consultation afin de désigner une équipe de maîtrise d'œuvre destinée à procéder à la transformation de la Tour Bretagne et lui donner une nouvelle vie.**

Ce projet est dès l'origine marqué par la volonté 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 une animation du socle permettant de relier la place de Bretagne et la place du Cirque.

Par ailleurs, l'objectif partagé par l'ensemble du conseil syndical était clair : faire de la Tour Bretagne une opération de renouvellement urbain emblématique du point de vue environnemental, en contribuant à la limitation de l'artificialisation de foncier.

Une silhouette sobre et élégante, pour une intégration au cœur du paysage urbain

Loin de faire table rase du passé, le nouveau projet conserve la forme d'origine de la Tour Bretagne, contribuant ainsi à sublimer ce bâtiment symbolique de la ville de Nantes, dans le respect de son histoire et de son esprit.

PCA-STREAM & MAGNUM Architectes et Urbanistes a donc fait le choix d'une architecture sobre et élégante, avec une silhouette singulière, construite autour d'une écriture architecturale classique et intemporelle, s'intégrant harmonieusement dans le paysage urbain de Nantes.

Cette transformation a été pensée comme deux bâtiments distincts mais indissociables :

- Le premier est un bâtiment sur 8 étages, accessible depuis la place du Cirque et longeant la rue de l'Arche Sèche, qui accueillera, à la place du parking souterrain privé de la Tour, un hôtel 4* d'une centaine de chambres et, en son dernier niveau, un restaurant avec terrasse accessible au grand public. Le long de ce bâtiment, un escalier public permettra de relier la rue de l'Arche Sèche à la rue du Pont Sauvetout.
- La Tour réhabilitée, quant à elle, s'élèvera sur plusieurs niveaux et proposera 5 niveaux de parking souterrain¹, des espaces commerciaux, des locaux dédiés aux savoir-faire locaux et solidaires dans le socle, qui accueilleront, à la demande de la Métropole et de la Ville, des occupations d'utilité sociale, un espace de coworking et environ 200 logements sur 30 niveaux.

Véritables points d'orgue, le niveau 33 hébergera un lieu de convivialité et de culture en roof top et le niveau 34, culminant à 107 m, ouvert, abritera un belvédère panoramique accessible à tous gratuitement, avec une vue à 360° sur Nantes, la métropole et l'estuaire de la Loire.

Indépendamment de ce bâtiment emblématique, le projet emportera une requalification globale de l'espace public attenant, créant des circulations et déambulations agréables et faisant plus de place à la nature.

Un projet de réhabilitation emblématique de la bifurcation écologique

Aujourd'hui friche urbaine inoccupée depuis plus de 4 ans, le projet, porté par PCA-STREAM & MAGNUM Architectes et Urbanistes, inscrit pleinement la Tour Bretagne dans le XXI^{ème} siècle.

En faisant le choix d'une réhabilitation du site existant plutôt que celui d'une déconstruction/reconstruction, il se positionne au cœur des enjeux environnementaux et de préservation du foncier. Le recours à la réhabilitation permettra une économie carbone ainsi qu'une très importante réduction de la circulation liée au chantier. Ce sont donc plus de 14 000 m³ de béton et 1 600 tonnes d'acier qui seront ainsi économisés par rapport à une démolition/reconstruction, représentant une économie carbone équivalente à 7 000 tonnes de CO₂².

Le projet imaginé a par ailleurs fait l'objet d'une conception bioclimatique afin d'aboutir à un édifice économe en énergie, confortable et respectueux de l'environnement, en exploitant intelligemment les ressources naturelles disponibles que sont le soleil, le vent, les pluies et le couvert végétal.

¹ 160 places de stationnement voiture – c'est 2 fois moins de places qu'aujourd'hui - et plus de 250 places vélos, contre aucune aujourd'hui.

² D'après les chiffres produits par le ministère de la Transition écologique (impactco2.fr), cette économie de carbone représenterait l'équivalent de : 32 millions de km en voiture, la consommation de chauffage annuel de plus de 6 100 logements, l'impact carbone annuel de 875 Français (l'impact carbone moyen d'un Français étant de 8 tonnes/an)

Forte d'une connexion au réseau de chaleur urbain ERENA (le réseau de chaleur de Nantes Métropole) alimenté à 84% par des énergies renouvelables et de récupération locales (41% incinération et 43% biomasse), la nouvelle Tour s'exonère du recours à toute énergie fossile.

L'introduction de la nature, de la biodiversité et une gestion de l'eau optimisée

Aujourd'hui totalement minéral, le projet prévoit également de nombreux aménagements favorisant la biodiversité jusqu'alors inexistante sur le site : plusieurs toitures végétalisées et espaces verts sur dalles seront aménagés ; un treillis supportant des plantes grimpantes (lierre, vigne vierge, glycines) sera mis en place sur la façade du socle bas sur la rue de l'Arche Sèche ; etc.

La toiture végétalisée du restaurant intègrera pour sa part un système de récupération d'eaux pluviales, grâce à un système alvéolaire qui aboutira dans une cuve. L'eau ainsi « captée » sera utilisée pour les besoins du restaurant (toilettes, arrosage du potager, entretien des sols...). Ce dispositif permettra d'économiser près de 200 m³ (soit 200 000 litres) d'eau par an.

Un chantier en économie circulaire visant la frugalité

Malgré la complexité technique spécifique d'un immeuble de grande hauteur, le projet tend à maximiser l'emploi d'éco-matériaux de préférence locaux (biosourcés, géosourcés, issus du recyclage et du réemploi...) notamment pour les éléments de second œuvre, dont les revêtements de sols et muraux. Le chantier mettra l'économie circulaire au cœur de sa stratégie environnementale.

Le projet vise les labélisations et certifications suivantes : BBCA Rénovation, NF HABITAT HQE, BREEAM, Label La Clef Verte.

Au regard de cette ambition environnementale et de son concours à la transition écologique du territoire, le projet a pu bénéficier du soutien financier du Fonds vert en 2023 et 2024.

Prochaines étapes

Le chantier de très grande ampleur se déroulera pendant plusieurs années. Une première phase de travaux en 2025-2026 consistera à curer et désamianter en totalité le bâtiment existant, viendront ensuite les travaux de réhabilitation et d'extension de l'ensemble avec un objectif de livraison en 2029.

Verbatims :

Michel Giboire, Président du Groupe Giboire : « *La Tour Bretagne est bien plus qu'un simple immeuble : elle incarne une part de l'histoire de la ville, un symbole fort de son patrimoine. Devenue obsolète, et contrainte à la fermeture, il était temps de redonner vie à ce lieu. En s'investissant dans sa transformation et sa réhabilitation, le Groupe Giboire a à cœur de lui redonner sa centralité et ses lettres de noblesse, en respectant son identité et en lui insufflant un nouvel élan qui résonne avec le Nantes d'aujourd'hui et de demain.*

La proposition architecturale et la programmation faites aujourd'hui vont permettre d'offrir une magnifique seconde vie à la Tour Bretagne ! »

François Giboire, Directeur général du Groupe Giboire : « Notre démarche pour ce projet se veut résolument tournée vers l'avenir, avec un engagement fort pour un urbanisme durable. Nous voulons faire de ce totem nantais, un exemple de réhabilitation urbaine écoresponsable qui puisse être un exemple à l'échelle nationale. Nous avons fixé comme priorité la mise en place de solutions qui limitent l'empreinte environnementale de la Tour, en intégrant des matériaux et des technologies responsables qui répondent aux défis écologiques actuels tout en valorisant cet édifice emblématique. »

Johanna Rolland, Maire de Nantes et Présidente de Nantes Métropole : « La Tour Bretagne est un symbole de Nantes et de sa métropole. Elle est vide depuis plusieurs années et c'est une opportunité en plein centre-ville pour reconstruire la ville sur elle-même. Nantes Métropole, en tant que copropriétaire de la Tour, a répondu favorablement à la volonté du Groupe Giboire de transformation de la Tour.

J'ai porté depuis le début des études plusieurs priorités, qui ont rejoint les ambitions du Groupe Giboire. D'abord, allier la qualité architecturale à la réponse aux enjeux de la bifurcation écologique, notamment en termes de sobriété carbone, de réemploi des matériaux et d'économie d'énergie. Ensuite, redonner la Tour aux habitantes et aux habitants en leur permettant de retrouver le "ciel ouvert" au sommet grâce à un belvédère panoramique accessible gratuitement à tous et l'ouverture d'un nouveau lieu convivial et culturel. Également, intégrer dans la Tour des espaces dédiés à l'accueil du projet Kejadenn porté par l'Agence Culturelle Bretonne et de nouveaux locaux pour les Ecosolies. C'est une nouvelle marque de notre engagement en faveur de l'économie sociale et solidaire. Je me réjouis qu'un travail puisse s'engager avec eux sur ce projet. Enfin, ce projet sera aussi pour nous l'occasion d'améliorer les espaces publics entre la place de Bretagne et la place du Cirque. »

Geoffroy Verdier et Soizic Gueguen, co-présidents des Ecosolies : « Nous nous réjouissons de contribuer au renouveau du socle de la Tour Bretagne, qui place l'économie sociale et solidaire au cœur d'un lieu si emblématique du centre-ville de Nantes. Nous souhaitons investir généreusement cette jauge libre pour accompagner le développement de celles et ceux qui produisent autrement en les faisant connaître auprès du plus grand nombre, développer de nouveaux espaces de travail mutualisés pour des projets d'utilité sociale, mobiliser notre réseau de structures de l'ESS pour imaginer et expérimenter la ville de demain. »

Sylvie Boisnard, Présidente de l'Agence Culturelle Bretonne de Loire-Atlantique : « L'Agence Culturelle Bretonne est enthousiaste de s'associer avec les Ecosolies pour faire vivre la Tour Bretagne. Son projet Kejadenn fera rayonner les savoir-faire et la culture bretonne sur la métropole et l'ensemble du département. »

PCA-STREAM et MAGNUM ARCHITECTES & URBANISTES : « Immeuble emblématique et symbole des Trente Glorieuses, la Tour Bretagne est un véritable marqueur urbain pour les Nantais. Afin de lutter contre l'obsolescence du bâti et pour redonner vie à ce symbole nantais, PCA-STREAM & MAGNUM Architectes et Urbanistes ont imaginé une restructuration adaptée aux enjeux de notre temps. Une intervention architecturale frugale, responsable et éloignée du geste gratuit : en adoptant une stratégie de conception à l'empreinte carbone limitée, en renforçant son élégance et son élancement tout en l'adaptant aux nouveaux usages avec un programme mixte de logements. La nouvelle Tour Bretagne offrira ainsi aux Nantais et au centre-ville un nouveau lieu pour vivre, travailler, se détendre, se rencontrer. »

Programmation prévisionnelle détaillée de l'offre de PCA-STREAM/MAGNUM des espaces constitutifs de la Tour :

Espaces dit ERP (établissement recevant du public) : 2 840 m² de surfaces de plancher dont 400 m² de commerces (deux cellules), 940 m² de jauge libre, 1 500 m² de locaux d'activités/bureaux/coworking

Logements : Environ 200 logements, pour 16 700 m² de surface de plancher

Restaurant : 420 m² de surfaces de plancher

Hôtel : 4 475 m² de surface de plancher (soit 102 chambres)

Équipement sommital dans le top comprenant accueil et ascenseur individualisé : 640 m² de surface de plancher et terrasse panoramique sur un niveau complet

Places de parking : 160

Places de vélos : environ 250 places sur près de 300 m²

Soit un total de 25 075 m² de surfaces de plancher.



À propos du Groupe Giboire :

Depuis un siècle, le Groupe Giboire s'est construit, au fil des générations, sur des fondations restées intactes : respect, engagement, fiabilité et excellence. 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 sur 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, activité de coworking syndic de copropriété. 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, réalisant un chiffre d'affaires de 205 M€ et employant plus de 300 collaborateurs. Avec une longévité exceptionnelle à l'échelle nationale et européenne dans le secteur de la promotion immobilière, l'entreprise centenaire se développe à présent dans les régions Nouvelle-Aquitaine, Auvergne-Rhône-Alpes et sur l'arc méditerranéen. 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 de leur 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

À propos de PCA-STREAM :

PCA-STREAM est une agence d'architecture, architecture d'intérieur et d'urbanisme, un pôle de recherche et un centre d'innovation fondée par Philippe Chiambaretta en 2000. Nous travaillons au-delà des limites traditionnelles de la fabrique de la ville, et incarnons dans nos projets et nos productions une vision urbaine interdisciplinaire sous-tendue par une forte conscience des enjeux environnementaux. Notre équipe de cent collaborateurs multiplie les outils et savoirs au service de la recherche et de la conception. Nos productions architecturales et urbaines sont profondément nourries par notre travail de recherche : l'agence est un laboratoire où nous explorons et testons des solutions face aux urgences d'un monde en mutation. www.pca-stream.com

À propos de MAGNUM Architectes et Urbanistes :

Fondée en 2008, l'agence pluridisciplinaire œuvre à la fabrique du territoire à toutes les échelles par une approche hybride entre architecture et urbanisme. Chaque étude est une exploration unique qui requiert avant tout écoute et curiosité. Depuis plus de 15 ans, l'agence n'a de cesse d'interroger les nouvelles formes urbaines au regard des enjeux environnementaux, sociaux et économiques posés par notre époque. De la métropole aux paysages littoraux et aux quartiers en renouvellement ; des espaces publics à l'architecture des logements, activités et équipements. MAGNUM met sa créativité et sa technicité au service des maîtres d'ouvrages pour anticiper la ville de demain.

MAGNUM Architectes et Urbanistes - Nantes – Les Sables d'Olonne - 30 personnes www.agencemagnum.com
