

Révélation

UNE NOUVELLE VIE
POUR LA MAISON D'ARRÊT DE NANTES



© Franck Gallen

DOSSIER DE PRESSE

Septembre 2021



Révélation, une nouvelle vie pour la maison d'arrêt

Cogedim via la direction régionale Cogedim Atlantique a remporté le concours lancé par Nantes Métropole en 2016 pour la reconversion de la Maison d'Arrêt.

Associé aux deux cabinets d'architectes-urbanistes, DTACC et Tandem+, **Cogedim a répondu aux fortes attentes exprimées par la collectivité pour faire de ce lieu fermé un lieu ouvert sur la ville et accessible à tous ses habitants.**

Le groupement a fondé sa réflexion sur l'histoire du lieu, tout en inversant ses caractéristiques d'origine :

- D'un lieu fermé par de hauts murs, l'opération est devenue un lieu ouvert et traversant
- D'un lieu de privation et de peine, l'ensemble constitue un lieu de vie, de partage et de joie
- D'un lieu minéral, l'ensemble offre nature et végétalisation à ses occupants et visiteurs de passage

« L'arrivée des habitants dans leurs appartements est le bel aboutissement du projet Révélation et c'est tout un symbole de notre manière de construire la ville, une ville solidaire et écologique. Avec cette transformation de l'ancienne maison d'arrêt, le centre-ville continue sa métamorphose. Un centre-ville pour tous, avec dans ce projet 50% de logements sociaux dont des logements inclusifs et des colocations senior, une crèche de 40 berceaux, un jardin traversant ouvert au public en journée, une salle de spectacle et des espaces de loisirs qui pourront profiter à toutes les Nantaises et tous les Nantais. C'est tout un quartier qui prend forme, en faisant une très large place à la nature en ville. C'est un choix urbain ambitieux qui traduit concrètement notre volonté d'une ville plus nature, plus facile à vivre pour tous, en particulier pour les familles. »

Johanna Rolland,
Maire de Nantes, Présidente de Nantes Métropole

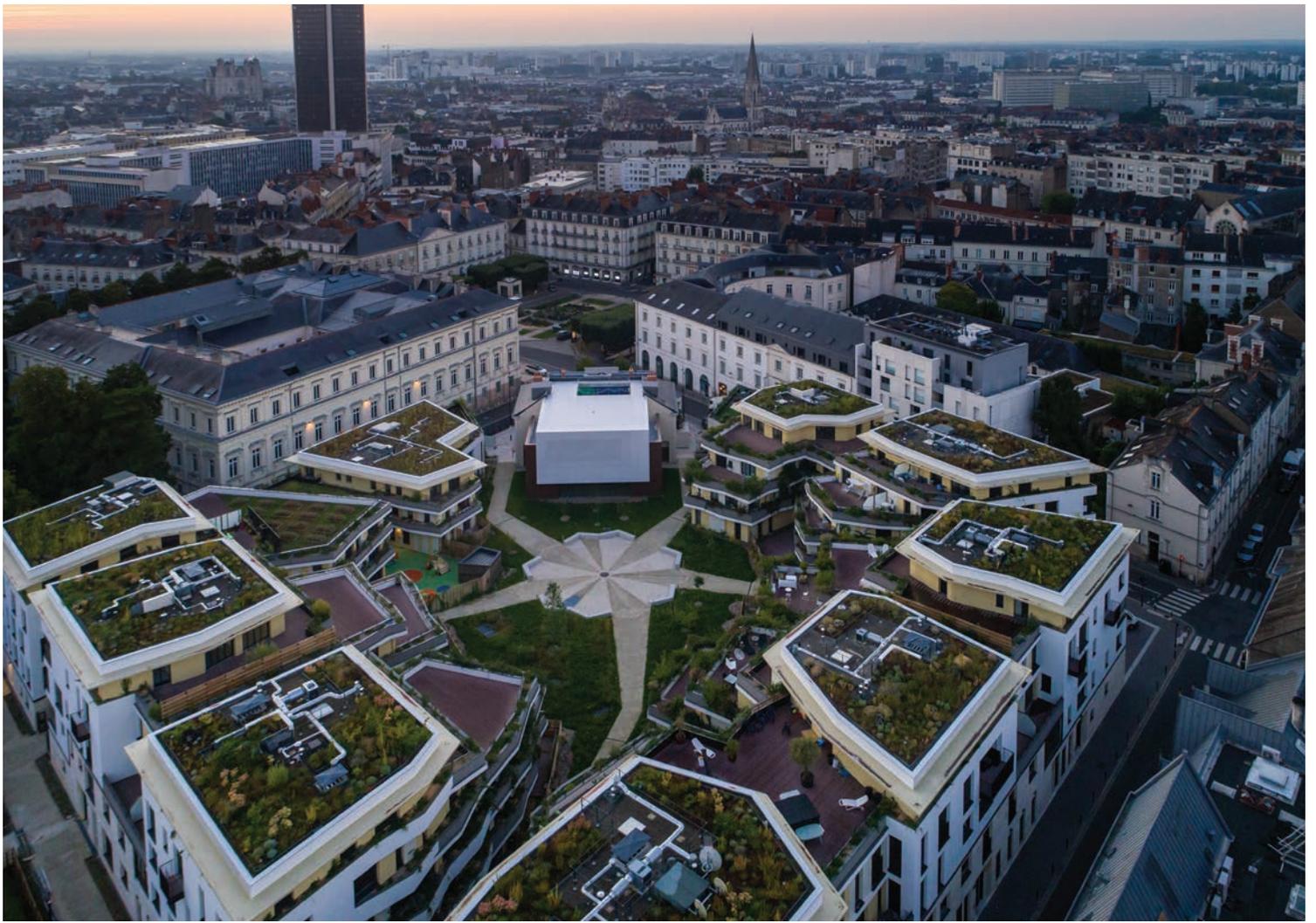
L'histoire d'un lieu emblématique du centre-ville

La Maison d'Arrêt, avec le Palais de Justice et l'hôtel de Gendarmerie, construits entre 1852 et 1869, ont été des bâtiments structurants pour le centre de la ville.

La mutation amorcée en 2012 par la conversion du Palais de Justice en hôtel et poursuivie en 2015 par celle de la "caserne Lafayette" en logements, commerces et espaces de bien-être, se poursuit aujourd'hui.

La place Aristide Briand devient ainsi une place animée, véritable lien entre "la ville haute" et "la ville basse", en rendant aux Nantais - avec *Révélation* - un nouvel espace de vie qui jusqu'à présent leur était confisqué pour un usage pénitentiaire.

L'équipe a su associer modernité et patrimoine par la préservation des éléments historiques et constitutifs de la place Aristide Briand. Les lignes du projet se sont construites à partir du bâtiment du greffe, de sa cour intérieure et du porche d'entrée.



Un programme ambitieux pour une ville audacieuse

La résidence *Révélation*, moderne et végétalisée en plein cœur historique de Nantes prend vie dans un secteur empli de charme et au patrimoine préservé. Constituée de plusieurs bâtiments avec, en son centre, un jardin verdoyant arpenté de sentes piétonnes, elle propose ainsi un espace convivial et serein protégé de l'effervescence urbaine. Les façades sont marquées par de vastes terrasses, balcons et loggias disposés en cascade qui donnent du mouvement à l'architecture contemporaine, élégante et innovante. Labellisée NF Habitat HQE-RT2012, cette résidence aux lignes créatives et uniques s'intègre en harmonie avec le paysage de Nantes.

L'opération bordée de trois rues et d'une place, contribue à aérer les passages (trottoirs des rues Descartes et Deshoulières élargis, place côté Aristide Briand ouverte sur la ville, mail planté créé le long de la rue Harouys), mais également à offrir aux logements sur rue de plus larges perspectives. Au niveau de la place du Greffe, une accroche minérale et urbaine conforte l'entrée sur le site depuis le centre historique.

Tous les produits et matériaux de construction, revêtements de mur et de sol, peintures et vernis, sont sains, écologiques et innovants :

- produit de traitement des bois en phase aqueuse,
- isolants thermiques sous certificat ACERMI
- isolants acoustiques des cloisons en laine minérale à base de liant végétal
- murs ossature bois en remplissage des façades des niveaux attiques
- platelages extérieurs des terrasses en lames de bois composites fabriqués à base de fibres de bois et de polypropylène en partie recyclée. Produit recyclable, sans colle et sans dégagement de formaldéhyde.
- végétalisation des toitures terrasses, plantations aromatiques
- pierres naturelles en façades pour les soubassements
- ascenseurs nouvelle génération : machinerie sans réducteur, suspensions par courroie, éclairage de cabine led sur détecteur de présence, système de mise en veille lors de repos prolongé.

Faire entrer la nature en ville

L'omniprésence du végétal est une particularité du projet. Côté rue Harouys, l'espace paysager ouvert au public prolonge le square Faustin-Hélie : avec des arbres de hauteur, un verger et des pelouses, une nouvelle promenade nantaise est créée !

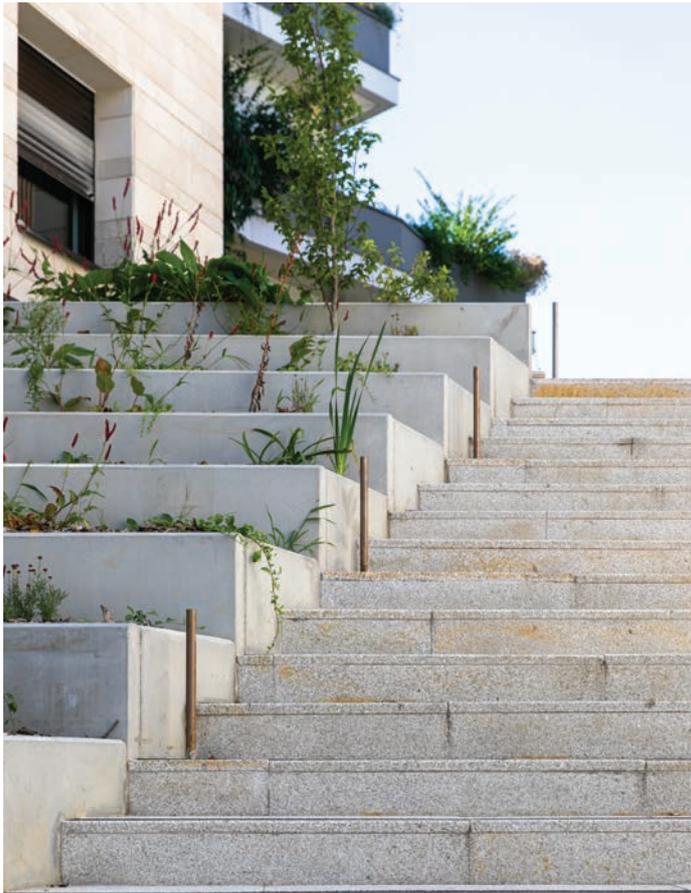
Au centre des constructions, les jardins sont ouverts en journée au public, et deviennent un point de rencontre, de respiration et d'articulation entre les quartiers voisins. Ils sont plantés d'arbres d'ornement ou fruitiers. Les espaces non bâtis sont végétalisés et récupérateurs de pluie et nichoirs y sont installés.

Tous les appartements donnant sur ce jardin central disposent d'espaces extérieurs :

jardins pour les appartements situés au rez-de-chaussée, loggias, jardins d'hiver ou vastes terrasses pour les appartements en étages, bénéficiant de vues largement dégagées.

De plus, l'architecture des bâtiments est conçue de sorte que la totalité des logements est bordée de jardinières plantées de végétaux vivaces, entretenus par la copropriété.

L'association nantaise Bio-T-Full participe à la vie du site afin que le jardin potager implanté sur le toit de l'un des bâtiments soit partagé avec les habitants.



FICHE D'IDENTITÉ DE L'OPÉRATION

9, rue Descartes – 44 000 NANTES

Projet mixte

- 158 logements dont 50 % de logements sociaux
- 1 crèche de 40 berceaux
- 1 parking public (251 places et une trentaine d'emplacements vélos) et 1 parking privé (171 places) en sous-sol
- 1 salle polyvalente, 1 restaurant et *Goguette*, "la guinguette élégante"

Surface

- Terrain : 10 000 m²
- Surfaces habitables : 10 239 m² + 1590 m² utiles
- Espaces verts : 4800 m²

Coût des travaux

- 28,5 M€

Maîtrise d'ouvrage

- Cogedim Atlantique

Maîtrise d'œuvre de conception

- DTACC/Tandem + (architectes)
- Ingenova (structure)
- Egis (fluides, thermique, VRD)
- Topager (espaces verts)
- CMB 44 (économiste)
- 8 18 (éclairage extérieur)
- Impact acoustic (acoustique)

Calendrier

- Livraison du dernier bâtiment octobre 2021



Révélation, un programme qui répond à tous les parcours de vie

Grâce notamment à la domotique, à la modularité des logements et à leur accessibilité, les appartements s'adaptent à tous les styles et parcours de vie des familles.

Nantes Métropole Habitat s'est porté acquéreur de 50% des logements en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) auprès de Cogedim, soit 77 appartements locatifs sociaux situés dans 4 des 9 bâtiments de logements de la résidence.

Parmi ces logements, deux appartements de type T5 accueillent des colocations entre personnes âgées et un ensemble de 8 logements sert de résidence sociale pour personnes en situation de handicap psychique gérée par l'UDAF 44.

Un multi-accueil associatif de 467 m² a également été créé et accueille 40 enfants, de 3 mois à 4 ans. L'équipement comprend deux espaces identiques répartis sur un même niveau et ouverts sur un jardin de 250 m² offrant aux enfants un grand espace de jeux et d'épanouissement.

L'évolutivité et la flexibilité des logements sont des éléments clé du programme : l'habitabilité des logements est prévue et tous les plans sont meublés dès la phase PC - "la preuve par le meuble" - .

« Nous avons décidé de travailler sur l'émotion et l'histoire de ce site : une histoire douloureuse, parfois tragique. Et finalement, transformer ce négatif en positif. Révélation devient ainsi un lieu ouvert, accessible à tous, végétal et joyeux. Nous posons ici un acte fort, qui illustre nos engagements en faveur du bien-être des habitants. ».

Phillipe Arnold,
Président des Régions Ouest de Cogedim

« Révélation illustre notre volonté forte de développer une offre de logements sociaux de haute qualité, accessibles au plus grand nombre, aussi bien dans les différentes communes de l'agglomération, les quartiers ou dans le cœur de la ville de Nantes. Une attention particulière a été portée sur la place des espaces verts, avec notamment la création d'un jardin partagé pour nos locataires. Nous proposons également dans ce programme une réponse à des besoins nouveaux, avec des appartements destinés à la colocation seniors. ».

Thomas Quéro,
Président de Nantes Métropole Habitat, adjoint au Maire de Nantes

Des packs de personnalisation ont été proposés aux habitants avec un large choix d'équipements, de matériaux et d'ambiances décoratives. La surface des logements libres est généreuse (surface moyenne des T4 = 93m² ; surface moyenne des T3 = 68m²).

Des logements qui sont parfaitement intégrés dans une démarche environnementale.

Du studio au 6 pièces, les appartements sont conçus avec un souci du détail et de la qualité, et dans le respect de normes environnementales ambitieuses. Le chauffage s'effectue par chaudière individuelle gaz à condensation haut rendement, avec émission de chaleur par plancher chauffant basse température, dans les logements en accession.

Le respect de l'environnement passe aussi par l'utilisation raisonnée des énergies et des ressources naturelles, la limitation des pollutions, et par des performances choisies concernant les sujets tels que : isolation thermique intérieure, gestion des usages du quotidien (chauffage, contrôle d'accès, protections extérieures ...), qualité de l'air intérieur, qualité de l'air intérieur et de l'eau, qualité acoustique ou encore confort visuel.



Un nouveau parking souterrain pour le centre-ville

Accessible aux piétons par le pavillon du greffe, les rues Deshoulières et Harouys, le parking public, semi enterré, propose 251 places de stationnement dont certaines places PMR, des recharges pour les véhicules électriques, un espace scooters et motos et une bicycletterie de 100 m² pouvant accueillir une trentaine de vélos, ainsi qu'un atelier ouvert aux usagers.

En dessous de ce parking, un deuxième niveau destiné aux résidents, offre 171 places de stationnement accessibles directement depuis les étages. Les véhicules pourront arriver aux deux niveaux par le bas de la Rue Descartes.

“Guingette élégante”, restaurant et salle de spectacle en cœur de ville

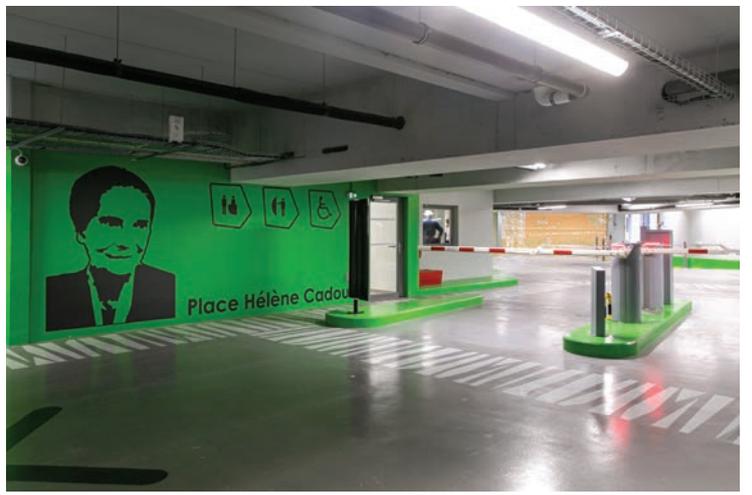
Jérôme Guilbert, président du groupe GB Investissements a choisi *Révélation*s pour imaginer de nouveaux lieux de vie “à la nantaise”.

Goguette, “la guingette élégante” avec son bar à huîtres, véritables lieux conviviaux et familiaux prendront place face au parvis.

Kuchi, un restaurant de 150 places, et ses spécialités ouvertes sur le monde, sera, quant à lui, installé sur 2 niveaux autour d'un patio.

Les deux établissements auront la particularité d'être ouverts 7J/7 et seront l'opportunité d'une création de quelques 80 emplois à Nantes. Leur ouverture est prévue au printemps 2022.

JoséphineB, la salle polyvalente de 500 à 600 places (210 assises) pourra accueillir des spectacles vivants et proposer des espaces événementiels.



Les opérateurs immobilier et social, les architectes et la collectivité



Le groupe Altarea

Fondé en 1994 par Alain Taravella, Altarea est aujourd'hui le premier développeur immobilier de France.

Le Groupe a élaboré une plateforme de compétences immobilières et de développement unique, au service de la transformation des villes, couvrant l'ensemble des classes d'actifs immobiliers (logement, commerce, bureau, logistique, hôtellerie, résidences services...).

Cette spécificité lui permet de répondre efficacement et de manière globale aux enjeux de transformation des territoires et contribue à créer des villes agréables à vivre et ouvertes sur l'avenir.

Le Groupe maîtrise le plus important portefeuille de projets immobiliers de France (**690 projets** en cours au 31 décembre 2019), représentant près de **4,6 millions de m²** tous produits confondus, soit plus de **19,8 Mds€** en valeur de marché potentielle.

Altarea regroupe plusieurs marques, actrices majeures du marché de logements en France : Histoire & Patrimoine, Pitch Promotion, Sévérini Pierre & Loisir, Woodeum, Cogedim. Dotées d'une forte autonomie et d'une identité spécifique, ces marques sont autant d'atouts pour créer toutes les conditions du bien-être en ville.

La direction régionale : Cogedim Atlantique

Depuis maintenant plus de dix ans, Cogedim Atlantique développe son activité sur les territoires de Nantes Métropole, Saint-Nazaire, Rennes Métropole et Angers Métropole.

Cogedim Atlantique mobilise ses savoir-faire multiples pour apporter des solutions urbaines et humaines aux enjeux actuels et futurs. Son activité est tournée vers la construction neuve comme vers la réhabilitation, en requalification urbaine et en secteur aménagé.

Grâce à son modèle intégré unique, logements, commerces et bureaux, Cogedim Atlantique accompagne la transformation de la ville et du territoire, oeuvre à leur développement et répond aux nouvelles façons de consommer, de travailler, d'habiter et de vivre.

Cogedim Atlantique place les usagers au coeur de sa réflexion en cherchant à leur apporter la meilleure expérience possible de l'acte d'achat, et au-delà, dans leur expérience de vie au sein de leur logement.

Engagé pour un immobilier responsable et durable, Cogedim Atlantique associe à sa réflexion associations, entreprises ainsi qu'experts sur des sujets aussi divers que le design, la sociologie et l'urbanisme.

Les projets de Cogedim Atlantique sont le résultat de l'hybridation des compétences et de la créativité .

www.cogedim.com

www.altarea.com



Nantes Métropole Habitat, Office Public de l'Habitat de la métropole nantaise, est propriétaire et gestionnaire de 25 000 logements sociaux, permettant ainsi à près de 50 000 personnes de se loger.

Avec plus de 1 000 logements neufs à l'étude et de nombreux projets participatifs de proximité, Nantes Métropole Habitat s'inscrit pleinement dans la dynamique de l'agglomération et contribue à apporter une réponse sociale et urbaine aux besoins en logements inscrits dans les politiques de l'habitat de la métropole nantaise.

L'Etat, Nantes Métropole ainsi que la Caisse des Dépôts et Consignations ont contribué, par leur soutien financier, à la concrétisation, à la réalisation et à la livraison de la résidence *Révélations*.

Chiffres clés NMH

- 550 collaborateurs (ETP)
- 70 % des logements sociaux nantais
- 40 % des logements sociaux de Nantes Métropole
- 82 % du parc en étiquette énergie A, B ou C
- 100 millions d'euros investis chaque année dans l'économie locale

www.nmh.fr



Nantes Métropole représente 24 communes, plus de 650 000 habitants et près de 350 000 emplois pour une superficie de plus de 50 000 hectares. Sixième agglomération de France, la métropole nantaise fait partie depuis le 1er janvier 2015 des 15 métropoles instituées par la Loi MAPTAM. Elle figure dans le peloton de tête des villes où il fait bon vivre et travailler.

Présidée par Johanna Rolland, Nantes Métropole est une métropole nature, bouillonnante, créative, ouverte sur le monde et la première ville française élue capitale verte de l'Europe, en récompense de son engagement constant au service du développement durable. Récemment promue capitale européenne de l'innovation, en reconnaissance

de sa capacité à exploiter l'innovation pour améliorer la vie de ses citoyens, la métropole nantaise a développé une vision et une pratique de gouvernance ouverte par son dialogue permanent avec les citoyens, les associations et les experts. Nantes Métropole entend ainsi inventer un nouveau modèle écologique, social, économique et démocratique fondé sur l'intelligence collective au bénéfice de chacune et chacun de ses 650 000 habitants.

Nantes Métropole est par ailleurs très engagée dans les réseaux français et européens des grandes villes et métropole, notamment Eurocities et France Urbaine, présidée par Johanna Rolland.

L'Etat, Nantes Métropole ainsi que la Caisse des Dépôts et Consignations ont contribué, par leur soutien financier, à la concrétisation, à la réalisation et à la livraison de la résidence *Révélations*.

DTACC

architects / *for sensitive projects*

L'agence d'architecture parisienne DTACC travaille avec instinct en poursuivant une réflexion sur la régénération urbaine, la renaissance et l'équilibre des villes. Le DTACC-CONSCIOUS est une philosophie partagée par des architectes, itinérants, curieux et connectés, au croisement de l'héritage historique et de la régénération citadine.

"Nous ne sommes pas des architectes de la démesure. Nous faisons du sur-mesure architectural. Avec les villes, nous tissons des liens émotionnels urbains et veillons à leur embellie."

DTACC est une agence en "pleine forme" car ses réalisations sont multiples : grands centres d'affaires et sièges sociaux, mutation positive du bâti existant, architecture d'intérieur, conception d'hôtels et de nouveaux logements, réinvention des espaces de bureaux, aménagements urbains.

C'est dans la MaisonDTACC que les équipes DTACC expriment leurs savoirs, leurs convictions, leurs réflexions sur l'urbanité et répond avec compétence aux besoins culturels, identitaires, formels, sociétaux, fonctionnels et contextuels de chaque projet.

Flexibles, en mobilité constante, DTACC partage, avec ses clients, le sens de la pérennité, l'amour du patrimoine, le goût de l'innovation, la vibration des cités et imagine avec eux, loin des standards, l'architecture des villes d'aujourd'hui et de demain.

Grâce à son expérience acquise en matière de mise en valeur et reconversion du patrimoine architectural et grâce à la mobilité de ses équipes, DTACC développe également son activité dans les grandes métropoles régionales et à l'étranger.

www.dtacc.com

tandem+

ARCHITECTURE PLUS URBANISME

Le Tandem+ "architecture plus urbanisme" articule deux disciplines qui se nourrissent réciproquement : un urbanisme pensé en trois dimensions, s'attachant aux formes produites dans leurs effets visibles et sensibles et une architecture ancrée dans les territoires et paysages environnants, soucieuse de la proximité comme de la grande échelle. Tandem+ est également une façon d'aborder les projets : celle d'une approche collective et partagée, profitant de l'addition des sensibilités des membres de l'équipe ; celle également d'une conception sans cesse renouvelée par le dialogue avec ses partenaires et maîtres d'ouvrages.

Vertus du travail collectif

Au sein de l'équipe, chacun conserve le plaisir de la conception et la stimulation de la production (le faire), là où les responsabilités inhérentes à la taille de l'agence conduisent bien souvent leurs dirigeants à abandonner cette facette de la profession.

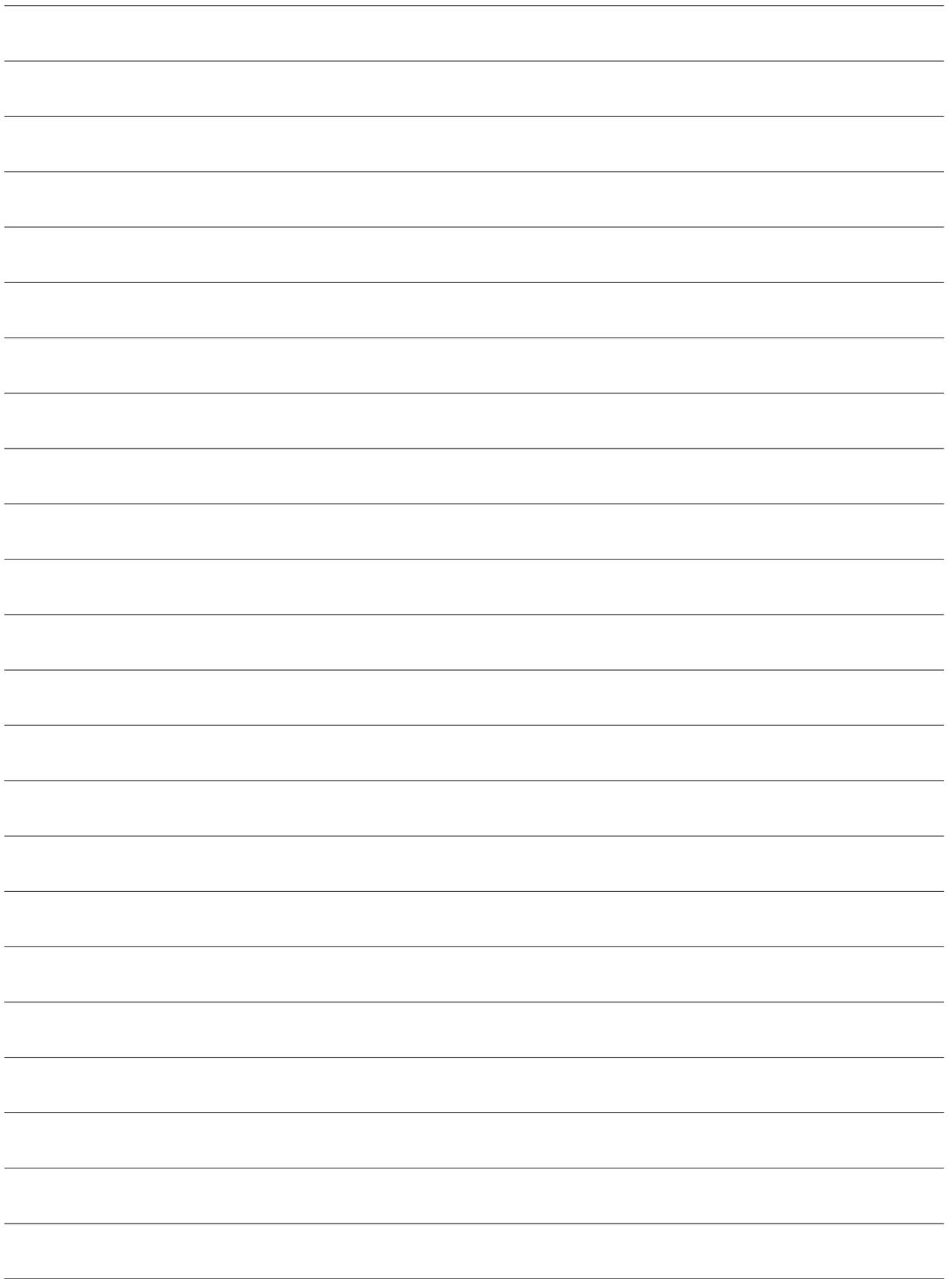
Ce mode de fonctionnement collaboratif invite chacun, par l'épanouissement et la prise de responsabilité qu'il permet, à s'impliquer dans la durée. Cette stabilité assure également au Maître d'Ouvrage des interlocuteurs identifiés avec qui peuvent se nouer des relations de travail privilégiées.

Une approche de la conception

La culture de la gestion du projet de Tandem+ est commune et repose en grande partie sur le travail en atelier (workshop) procédant par hypothèses, multipliant les tests en maquettes, repoussant les certitudes et laissant la conception un temps ouverte pour permettre à chacun (interne comme externe) d'apporter ses savoirs et son expertise.

www.tandemplusu.com





CONTACTS PRESSE

Soizick ANGOMARD | agence Maïos
soizick.angomard@maios.fr | 02 53 97 69 26

Nicolas LEVIAUX | Altarea | Responsable relations media Groupe
nleviaux@altarea.com | 07 60 75 17 14

Maxime MALETTE | Ville de Nantes et Nantes Métropole | Attaché de presse
maxime.malette@nantesmetropole.fr | 02 40 41 67 06

Franck ALBERT | Nantes Métropole Habitat | Directeur de la communication
franck.albert@nmh.fr | 02 51 86 36 64