

LE  
GRAND  
DÉBAT

# LONGÉVITÉ, OUVRONS LES POSSIBLES



Expédition  
des  
Arpenteurs

Territoires d'hybridation  
9 mars 2019



.....  
Communauté des Arpenteurs  
Nantes Métropole - Ardepa



L'évolution de notre cadre démographique nous engage aujourd'hui à réfléchir à la ville que nous habiterons demain.

Il serait réducteur d'apporter une réponse seulement technique ou quantitative telle que la domotisation de l'habitat ou l'augmentation de logements spécialisés. La question est nécessairement plus globale. Comment penser la ville pour tous ? Comment conjuguer le vivre-ensemble et le respect de l'intimité de chacun ?

La première expédition des Arpenteurs vous invite à décrypter de nouveaux dispositifs de projets urbains. Comment faire des villes, des quartiers plus collaboratifs, co-générationnel ? Il n'est plus question aujourd'hui de fabriquer des villes mono-fonctionnelles ou se juxtaposent les publics et les usages, mais bien de reconnaître la pluralité des publics, les occupations diverses, les temporalités d'usages... De nouveaux projets privilégiant l'hybridation voient le jour à Nantes.

Après avoir exposé la nécessité d'œuvrer pour assumer le renouvellement de ces nouvelles attentes, l'ardep et différents intervenants vous exposeront divers programmes hybrides qui illustrent ces diversités : le site de l'ancienne prison et le site des Marsauderies à Nantes. Nous irons ensuite sur place afin d'illustrer ces propos.

Les Marsauderies



L'ancienne maison d'arrêt de Nantes



# L'ancienne prison de Nantes

Maître d'ouvrage : Altarea Cogedim

Architectes : DTACC, Tandem+

Construction : 2017-2020

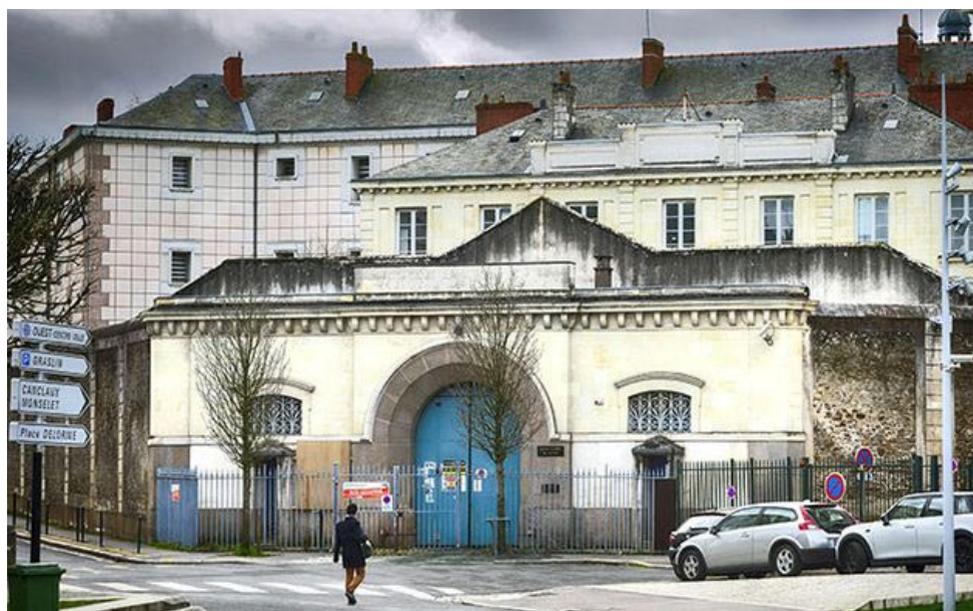
Programme : 60 logements, une crèche, une salle de spectacles, des espaces verts, un parking sous-terrain

## HISTOIRE DE LA PRISON

Construite en 1867, la maison d'arrêt de Nantes a été placée entre le palais de justice et la caserne de gendarmes, constituant ainsi un quartier judiciaire dans la ville. La place Lafayette (devenue place Aristide Briand en 1918) illustre alors l'avènement du nouveau pouvoir politique de l'époque. A sa livraison en 1869, l'établissement est basé sur un plan centré, inspiré du panoptique de Bentham, développant une division par quartier et le travail des prisonniers. Elle se rapproche alors d'un modèle Auburnien (travail en commun le jour et isolement cellulaire la nuit). Mais, à peine 15 ans plus tard, le bâtiment est remanié pour mettre en place l'enfermement cellulaire, devenu la « norme » des prisons de la IIIe république (découpage des grands espaces par des cloisons bois pour créer des cellules individuelles). Elle se tourne alors vers un système Pennsylvanien.

De l'histoire de cette maison d'arrêt, on retiendra qu'elle a été entre autres le théâtre d'évasions spectaculaires (prise d'otage, découpe de serrure, évasion par le plafond). Durant la Seconde Guerre Mondiale, sous l'occupation allemande, 48 prisonniers connus pour leurs actes de résistance sont exécutés. Parmi eux, certains ont été détenus dans cette maison d'arrêt. C'est dans une double volonté de commémoration et de souvenir, qu'aujourd'hui un grand boulevard nantais porte le nom du « Cours des 50 otages ». En juin 2012, et dans une logique d'expansion, la maison d'arrêt de Nantes a été désaffectée pour permettre à un nouvel établissement de voir le jour sur le terrain de Bêle, à proximité de Carquefou. En 2015, la Ville de Nantes acquiert l'ancienne maison d'arrêt pour y penser un nouveau projet. Du bâtiment d'origine, seuls le porche et le pavillon du greffe resteront en place.

*Extrait du site web : [reconversion-man.fr](http://reconversion-man.fr)*



## LA GENÈSE DU PROJET

Après Lyon et Bourg-en-Bresse, c'est autour de Nantes de réaménager le site de l'ancienne prison et de donner à cet espace fermé, triste et minéral, une nouvelle vie, joyeuse, animée et ouverte sur la nature.

La Maison d'Arrêt, avec le Palais de Justice et l'hôtel de Gendarmerie, construits entre 1852 et 1869, ont été des édifices structurants pour le centre de Nantes. Après la transformation du Palais de Justice en hôtel et de la gendarmerie reconvertie en logements et centre de bien être, la prison restait un élément « pénalisant » pour rendre aux Nantais un espace de vie jusqu'à présent « confisqué » et pour achever la mutation de la place Aristide Briand.

La maison d'arrêt de Nantes a été désaffectée en 2012 puis acquise fin 2015 pour le compte de Nantes Métropole par l'Agence foncière de Loire-Atlantique (établissement public foncier local créé en 2012 à l'initiative des collectivités territoriales). Le projet de réaménagement est porté par le groupe Altarea Cogedim à travers sa direction régionale Cogedim Atlantique, associé à deux équipes d'architectes-urbanistes : Jacques Cholet et Jérôme Liberman de l'agence d'architecture DTACC et Antoine Allard de chez Tandem+.

## LA RÉNOVATION

A sa livraison fin 2019 / début 2020, le nouvel ensemble abritera 160 logements, dont 50 % de logements sociaux, une maison de la petite-enfance de 40 berceaux, des places de stationnement publiques et privées dans un parking sous-terrain et l'aménagement d'un mail paysager et végétalisé dans la prolongation du square Faustin-Hélie.

### Les logements

Ce projet, à la fois simple et original, propose aux Nantais une nouvelle manière d'habiter en centre-ville. Dans le cœur historique de la ville, de grands logements intimes et ouverts sur un parc paysager verront le jour. Du T1 au T5, la plupart bénéficient de prolongements extérieurs importants (terrasse, jardin d'hiver, balcon, loggia...). Les appartements proposés sont flexibles et « réversibles » pour répondre de façon sur-mesure à tous les usages et à l'évolution de typologie des familles.

Pour optimiser le confort de vie et renforcer les liens, le programme propose des espaces mixtes : terrasses partagées et jardin central partagé également avec le public. Avec 83 logements sociaux situés dans l'ensemble de l'opération, le programme est attractif pour tous.



Conformément aux orientations, proposées par Cogedim, une partie des logements sociaux est prioritairement destinée aux personnes âgées. De créateurs de lieux, Altarea Cogedim et ses partenaires deviennent créateurs de liens afin de répondre à la demande des collectivités et de leurs résidents.

Ceux-ci pourront bénéficier de logements innovants correspondant à leur style de vie et à leurs attentes (colocation entre personnes âgées, grands espaces pour se rassembler et se retrouver...) : tout sera pensé pour que le nouvel ensemble constitue un véritable lieu de vie. Dans cet état d'esprit, une part des logements sociaux sont également consacrée aux personnes en situation de handicap.

#### La crèche:

Un espace d'une surface de 467 m<sup>2</sup> accueillera 40 enfants âgés de 3 mois à 4 ans à l'intérieur de deux unités identiques disposées sur un seul et même niveau ouvert sur l'extérieur. Le jardin de 250 m<sup>2</sup> associé à cette halte multi-accueil offrira aux enfants des possibilités de jeux variés. Par sa conception, il contribuera à leur développement, à l'éveil de leur curiosité et à leur épanouissement.

#### La salle de spectacle:

Une nouvelle salle, d'une capacité d'accueil de 200 places accueillera des spectacles vivants et proposera des espaces événementiels pour des séminaires d'entreprises.

En complément, la modularité des espaces devrait permettre de proposer des événements culturels à destination de tous les publics, y compris scolaires en journée. Le pavillon du Greffe pourra, à terme, accueillir toutes ces activités, sur près de 1000 m<sup>2</sup> de surface utile, répartis sur deux niveaux, au dernier duquel se trouvera un restaurant.

#### Les espaces paysagers:

L'omniprésence du végétal est une particularité du projet. Côté rue Harouys, un espace paysager ouvert au public prolongera le square Faustin-Hélie : avec des arbres de hauteur, un verger et des pelouses, il s'agira d'une nouvelle promenade pour se détendre, pique-niquer ou jouer.

Au centre des constructions, les jardins seront ouverts en journée au public pour devenir un point de rencontre, de respiration et d'articulation entre les quartiers alentours. Ils seront plantés d'arbres d'ornement ou d'arbres fruitiers. Les espaces non bâtis seront végétalisés, des récupérateurs de pluie

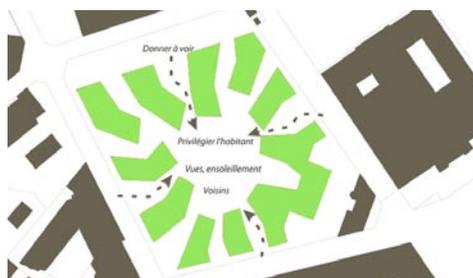
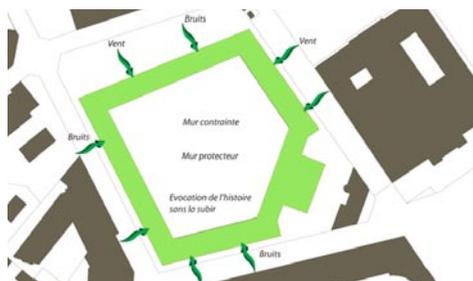
et des nichoirs seront installés. L'association nantaise Bio-t-full participera à la vie du site afin que l'entretien et la production des arbres à fruit ainsi qu'un jardin potager implanté sur un toit soient partagés avec les habitants.

#### LES TRAVAUX:

Les travaux du futur projet immobilier «Révélation» ont débuté mi-novembre 2017 par la déconstruction des vieux bâtiments pénitentiaires.

Le chantier a débuté par une phase de désamiantage et de curage afin de vider intégralement l'intérieur des bâtiments voués à la démolition. Depuis octobre 2018 les nouveaux immeubles sortent de terre.

*Extrait du site officiel de la ville de Nantes*





## LA RENOVATION DE LA PRISON EN CHIFFRES

- Grâce à l'exposition Entrez libre de Pick Up Production, étape du Voyage à Nantes 2017, 95 000 personnes ont pu visiter l'ancienne maison d'arrêt avant qu'elle ne disparaisse.
- Au printemps 2020, le site sera définitivement métamorphosé.
- Il laissera place à 160 logements, dont 50 % de logements sociaux, une crèche de 40 places, une nouvelle promenade et un parking souterrain de 400 places (dont 250 publiques).
- Des appartements flexibles et réversibles en fonction de l'évolution des familles.
- Des appartements à 50 % affectés au logement social et affectés prioritairement aux personnes âgées qui disposeront aussi d'espaces pour se rassembler et se retrouver.
- Un espace d'accueil de la petite enfance, de 3 mois à 4 ans sur 467 m<sup>2</sup> et un jardin de 250 m<sup>2</sup>.
- Un parc de stationnement public et privé de 400 places avec bornes de recharge rapide pour les véhicules électriques, espaces motos et vélos
- Surface: 12 000 m<sup>2</sup> SDP
- Coût de l'opération : 22,5 M €
- Phasage du chantier / livraisons:
  - Novembre 2017 - janvier 2018 : curage et désamiantage des bâtiments
  - Décembre à mars 2018 : démolition des bâtiments
  - Fin février - début mars 2018 : démolition des murs d'enceinte
  - De mars à juin 2018 : travaux de terrassements et soutènements
  - Été 2018 : démarrage de la construction
  - Décembre 2019 : livraison du parking sous-terrain
  - Printemps 2020 : livraison de l'ensemble de l'opération

# Les Marsauderies

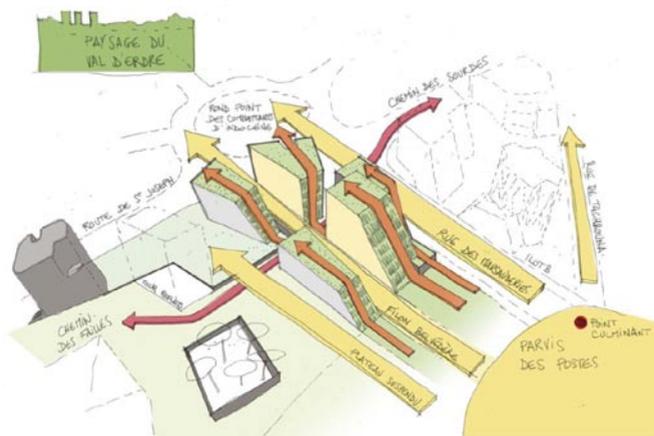
Maîtrise(s) d'ouvrage : Ataraxia, Ght, Atlantique habitations  
Maîtrise(s) d'œuvre : In Situ AC&V  
Construction : 2015-2020  
Paysage : atelier Bruel-Delmar  
Co-traitants : Fit conseil, Pouget consultant, Naonec économie, Huca architectes (architecte co traitant îlot b, tranche 1)  
Programme: 380 logements, 900m<sup>2</sup> de bureaux, 990 m<sup>2</sup> de surfaces d'activités

## HISTOIRE DU SITE:

Depuis les années 90, nos villes font face à une nouvelle configuration. D'abord, nous devons limiter l'étalement pour penser durable. Ensuite, nous faisons face à l'obsolescence de certaines activités, qui bouleversent notre paysage urbain. Des zones d'activités déchuées libèrent 1 à 5 ha de foncier en cœur de ville.

Le site des Marsauderies hébergeait la zone d'activité de l'ancien siège social du Crédit Mutuel. Implantés dans les années 70, les occupants ont

choisi de déménager libérant ainsi une place considérable en ville. Situé au nord de Nantes, ce nouvel espace vide pose le défi de la conception d'un nouveau fragment de ville. Face à cette problématique, Pierrick Beillevaire, architecte-urbaniste du projet pour In Situ Architecture, Culture(S) et Ville pose les contours du défi. Dans ce type de configuration, "*soit nous faisons de la construction pure, soit nous faisons un nouveau territoire urbain et nous pensons au devenir*".





"Nous sommes face à un nouveau genre urbain qui nous oblige collectivement à faire muter nos métiers" continue Pierrick Belleval. Face à cette réalité, le projet a été pensé autrement.

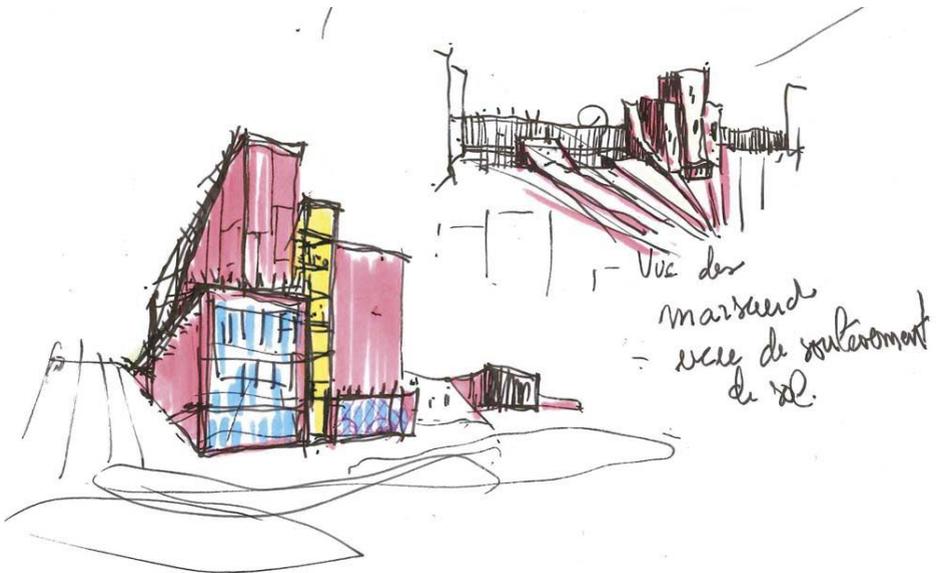
## UN PROJET PLURIEL, DES IDENTITÉS SINGULIÈRES:

Le quartier est mixte dans ses fonctions à venir. L'opération « Les Marsauderies » comprend la construction d'environ 380 logements, 900 m<sup>2</sup> de bureaux et 990 m<sup>2</sup> de surfaces d'activités répartis sur 6 îlots. L'offre de logement sera donc diversifiée, l'activité commerciale sera valorisée et des bureaux seront accueillis. Mais au sein de ce projet, la notion de mixité ne révèle pas uniquement cette réalité. La mixité révèle également celle des espaces proposés.

"Un projet urbain de cette nature est d'abord un cadeau rappelle l'architecte, parce qu'on fait un projet urbain en regardant ce qu'il se passe autour et on observe les manques. Puis on réfléchit à ce que nous sommes en mesure d'apporter. Notre défi aujourd'hui c'est notre capacité à ouvrir la ville."

On observe alors qu'il existe des "espaces publics qui sont une nécessité et un droit" et des "espaces privés de ressourcement". Cependant, dans nos villes de demain, il existe un troisième lieu : "l'espace de l'entre deux".

"Cet espace d'entre deux n'est pas dans l'espace public, ni dans l'espace privé mais dans l'espace entre deux qui crée de la part des habitants, de nouvelles appropriations par rapport à ce qu'ils attendent de la ville.



*Ces espaces d'entre deux développés sont mis à disposition comme ressources pour que chacun puisse, à travers son engagement propre vers le collectif, revendiquer une place qui lui est due dans le contexte urbain. C'est la posture qui aujourd'hui fait ville."*

Ce nouveau fragment de ville est donc pensé via la mise en parallèle de deux principes. D'abord, il promeut un urbanisme d'invitation. Un travail important a été réalisé sur la qualité des espaces publics pour que ce nouvel espace soit traversé. Le projet défend un principe d'îlots ouverts avec des aménagements propices au jeu, à la promenade et à la rencontre. Ensuite, des espaces partagés à destination des habitants ont été pensés. Une conciergerie a été mise en place pour gérer les structures de mutualisations telles

que la laverie, l'atelier de réparation de vélos ou les espaces de coworking proposés.

*Extrait de la rédaction du forum des Projets Urbains du Grand Ouest (03 mai 2017).*



## FRAGMENT(S) ® :

Dire que la ville est l'initiatrice du politique, c'est dire qu'elle est son anticipation, sa condition, son commencement. C'est aussi s'inscrire dans une culture européenne de la cité comme première pierre d'une res-publicae.

Peut-on proposer une nouvelle façon de faire ville et de penser la cité au milieu du carillon des vertus proclamées aujourd'hui ?

Fragment(S) de Ville(S) ® est un projet urbain, architectural, philosophique, historique, juridique, logique, scientifique... Un projet encyclopédique et politique qui cherche à donner une réalité à une ville ouverte, généreuse et destinée aux publics.

Comme conversation, il est une initiation au politique. Comme territoire, il est une reconnaissance attentive de ses déjà-là et une projection conviviale de son futur-là. Comme méthode, il est une tablee qui se re-questionne pour chaque nouveau territoire et pour chaque nouveau public. Comme outil, il est un dépassement des limites, un sol nouveau, un entre-deux œuvrant pour le politique. Comme recherche, Fragment(S) de Ville(S) ® invite tout un chacun à entrer dans l'hémicycle ouvert de l'encyclopédie. Il est le fruit d'une amitié sans concessions re-tissée entre Savoir(S) et Politique(S).

Tissage intime entre pratique et théorie, l'Opus 1 met en mots la posture, la théorie et l'engagement de Fragment(S) de Ville(s) ®. Les Opus suivants décriront sa mise en œuvre concrète dans le différentiel des territoires métropolitains. Le dernier Opus sera consacré à son apport universitaire.

*Extrait du site internet de l'agence d'architecture In-situ et de la rédaction du forum des Projets Urbains du Grand Ouest (03 mai 2017).*

## CONCEVOIR À PLUSIEURS

Pour concevoir à plusieurs, il convient de bien dresser le plan de tablee : le propriétaire foncier et banquier financeur assis entre le bailleur et l'institution, un architecte avec d'autres architectes et au milieu le promoteur, un riverain à gauche d'un paysagiste, les commerciaux à droite des juristes, des ingénieurs de la construction interposés avec des gestionnaires : économiste, syndic, structure, géomètre, thermicien, bureau de contrôle.

Il y a du monde à la table de la ville. Le tour de table passe aux habitants à présent.

Le projet architectural et urbain met en œuvre des îlots résolument invitants et ouverts au grand quartier qui puisent leurs inspirations architecturales et la qualité des usages quotidiens dans la géographie et l'histoire mais également et surtout dans la ligne directrice du projet général : montrer et démontrer les ressources de l'habiter en logement collectif.



Pour ce faire, une méthodologie de co-conception urbaine et architecturale particulièrement engagée a été mise en œuvre entre tous les acteurs du projet, depuis le propriétaire du foncier soucieux du devenir de son ancien site jusqu'aux bureaux d'études partagés entre tous les architectes, les architectes, les maîtrises d'ouvrages croisées et l'institution.

Dix équipes d'architectes ont été appelées à participer au concours sur la base d'un cahier de conception. En collaboration avec la maîtrise d'ouvrage et la collectivité, à l'issue de cette étape, six équipes ont été sélectionnées sur l'ensemble des îlots pour réaliser les études de conception.

L'aventure partagée par l'ensemble des acteurs peut être qualifiée d'urbanisme négocié dans le sens où elle est la résultante de conversations entre les décideurs politiques, les responsables techniques, les architectes, les paysagistes et les investisseurs-financiers. *"Nous sommes aujourd'hui dans un autre genre de gouvernance de projet qui ne constitue pas uniquement une édification ou une construction, mais une gouvernance globale"*. Dans ce contexte, les acteurs doivent donc penser ensemble.

*"Comment fait-on?"* poursuit Pierrick Belleval. *"On a travaillé ensemble en une table de 25 depuis le premier jour. Celui qui n'est pas d'accord pour travailler en collectif sort dès le début de la table. Chacun ajuste au plus juste ses paramètres pour être dans le partage. Le projet se construit avec les compétences et contraintes de chacun. On se fixe des règles dès le départ: ceux qui sont présents aux tables sont en capacité de décider. On a affaire aux mêmes personnes tout au long du projet ce qui nous permet d'imposer un rythme et de tenir des délais initialement tendus."*

Le quartier d'habitat aux multiples espaces partagés des Marsauderies mérite donc une attention particulière dans la manière dont il a été conçu. L'évolution de nos modes de vie, de nos défis urbains et des attentes citoyennes sont remises en contexte tout en prenant en compte les particularités d'un site. Aussi, s'il n'est pas encore sorti de terre, ce fragment de ville aura réussi à mettre d'accord l'ensemble des acteurs sur un projet urbain.



## LE PROJET URBAIN DES MARSAUDERIES EN CHIFFRES

- Budget : environ 33 500 000 €
- Surfaces : 22 557 m<sup>2</sup> SHAB + 1 890 m<sup>2</sup> SU
- Maître d'ouvrage : ATARAXIA
- Architecte en chef urbaniste : IN SITU AC&V
- Travaux: 2 phases de chantier.
- Les Marsauderies phase 2 (îlots A, A' et A'') : îlot A «résidences Cristo 1 & 2», îlot A' «résidence Alto» et îlot A'' «résidence Estrato».
- Tranche 1 ferme : 176 logements + locaux d'activités.
- Tranche 2 conditionnelle : 46 logements + locaux d'activités + locaux tertiaires.
- 6 programmes immobiliers pilotés par les architectes IN SITU AC&V, PADW, TICA, HUCA, LEBAR & SEIGNEURIN et TANK.

Comment penser la ville pour tous ? Comment conjuguer le vivre-ensemble et le respect de l'intimité de chacun ?

Participez à des expéditions urbaines pour découvrir comment les enjeux de la longévité peuvent contribuer à redessiner la ville (nouveaux modèles d'urbanisme, nouveaux modèles d'habitat collectifs, participatifs...).

Participez à la communauté des arpenteurs en participez à nos visites !  
Prochaine expédition : samedi 18 mai (9h30/12h30)

## Remerciements

L'ardepa remercie les personnes qui l'ont aidée à préparer et à réaliser cette expédition urbaine : Jérôme Beauvois, Cogedim, l'agence In Situ a&e ainsi que l'équipe du Grand Débat.

## L'ardepa en quelques mots

40 années de diffusion et de promotion, 39 années de sensibilisation

Les actions développées par l'ardepa sont destinées à tous les publics curieux de la fabrication et des évolutions de la ville, des bâtiments qui la compose et des enjeux urbains et politiques dans lesquels la cité s'inscrit. Les citoyens ordinaires, les amateurs éclairés, les scolaires, les institutions et collectivités territoriales, les professionnels sont ainsi invités tout au long de l'année à l'occasion des actions singulières de l'ardepa.

Les actions et débats organisés par l'ardepa informent et facilitent la compréhension des processus d'élaboration à travers les démarches respectives des différents intervenants, des mouvements culturels et des enjeux sociaux dans lesquels ils sont impliqués. Les maîtrises d'ouvrage institutionnelles et privées, architectes, urbanistes, paysagistes, experts, artistes, universitaires sont conviés à expliquer le sens de leurs actions sur les lieux mêmes qui résultent de leur travail.

Ainsi, du projet à la réalisation, du local à l'international, de l'urbain au rural, l'ardepa propose de révéler les dimensions du territoire dans tous ses états.

Toute l'actualité sur notre site [www.lardepa.com](http://www.lardepa.com)