



En plein cœur de Nantes, l'ancienne maison d'arrêt entame une seconde vie.

Porté par Cogedim via la direction régionale Cogedim Atlantique, le projet « Révélations » s'appuie sur un programme mixte, mêlant une offre de logements diverse et inclusive, mais également un parking, une crèche, une salle polyvalente, un restaurant et une guinguette.

Les architectes DTACC et Tandem+ ont transformé cet édifice malaimé en un ensemble bâti où s'expriment avec force la qualité architecturale et la part belle faite à la nature.

Autefois enclavé ceinturé de hauts murs, la prison est devenue un lieu ouvert et accessible à tous ses habitants, restituant une continuité urbaine perdue. À l'heure où la reconstruction de la ville sur elle-même est devenue un enjeu écologique majeur, « Révélations » témoigne également du dynamisme nantais en matière d'architecture et d'urbanisme.

### Nantes, un état d'esprit

#### Un projet stratégique pour la ville

Au fil du temps, Nantes s'est affirmée comme un terrain propice en matière d'architecture se renouvelant sur elle-même au gré des emprises disponibles et d'un patrimoine à transformer. Parmi les projets emblématiques figure celui de l'ancienne prison qui bénéficie d'un emplacement privilégié en

plein centre-ville. La maison d'arrêt constitue ainsi une emprise foncière de choix autant qu'un triste symbole à métamorphoser.

En 2015, Nantes avait racheté l'ancienne prison, afin de parachever la mutation du quartier dont elle constituait un sérieux obstacle. Elle avait fermé ses portes en 2012 et abritait environ 400 détenus. Reposant sur la mixité sociale et programmatique, l'opération Révélations est à l'image de la politique menée par la Ville. Pour Johanna Rolland, maire de Nantes, présidente de Nantes Métropole : « L'arrivée des habitants dans leurs appartements est le bel aboutissement du projet Révélations 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 seniors, 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. » Pour Cogedim, DTACC et Tandem+, Révélations illustre la capacité de mener un projet urbain complexe, de transformer un morceau de ville en un lieu qui suscite aujourd'hui l'adhésion. Révélations illustre cet état d'esprit nantais

singulier en matière d'architecture et d'urbanisme : penser la ville autrement, faire bouger les lignes.

### Un programme de logements mixtes

L'objectif de Révélations est de démontrer que la mixité n'est pas une prophétie autoréalisatrice, qu'il est possible de mêler les usages sans pour autant les isoler les uns des autres. Car la mixité est une manière de créer du lien (et c'est bien sa fonction première), de favoriser les rencontres entre des publics qui ne se seraient pas forcément rencontrés. La programmation vise à créer les conditions spatiales et programmatiques du « vivre-ensemble » à travers une mixité de fonctions, d'usages et de populations. La transformation de la maison d'arrêt de Nantes fait la part belle au logement en s'appuyant sur une grande mixité de l'offre. Cent cinquante-huit logements sociaux et en accession cohabitent sans distinction aucune. Cinquante pour cent des logements ont été vendus en VEFA, à Nantes Métropole Habitat.

Qui dit mixité, dit inclusivité. Révélations abrite également des colocations entre personnes âgées, gérées par l'association Habitat et Humanisme mais aussi une résidence sociale pour l'association UDAF 44 qui héberge des personnes en situation de handicap psychique. Ici des personnes souffrant de schizophrénie. Dix appartements sont réservés à cet effet. Tous différents, les appartements bénéficient d'une double ou triple exposition, hormis certains studios. Mais la force de la proposition architecturale est de n'opérer aucun

distinguo entre les différents logements. Du studio au six-pièces, l'offre est suffisamment large pour répondre à tous les parcours de vie.

### Faire entrer la nature en ville

Pour renverser l'image de la maison d'arrêt, il s'agissait de prendre le contrepied de ce qui préexistait. Le projet Révélations fait ainsi la part belle au végétal. Autrefois minéral à l'excès, le bâtiment est aujourd'hui noyé dans la végétation.

Planté d'arbres, le cœur d'îlot offre un nouvel espace vert à la ville. L'ensemble des logements ouvre sur ce cœur d'îlot et dispose de prolongements extérieurs : des jardins au rez-de-chaussée tandis que dans les étages, les appartements disposent de loggias, de terrasses ou de jardins d'hiver. Ces espaces, largement végétalisés, participent de l'intimisation des logements. La végétation a été plantée en amont du chantier, afin que celle-ci soit suffisamment fournie lors de la livraison.

Depuis, le temps a passé et la nature s'exprime pleinement, plongeant l'opération dans un manteau verdoyant inattendu au sein d'un quartier historique dominé par la minéralité. En toiture, le jardin potager est géré par Bio-T-Full, association nantaise qui a pour ambition de replacer l'agriculture et la nature au cœur de nos villes. Le long de la rue Harouys, un mail paysager faisant partie de l'espace public est créé, tissant un lien fédérateur avec le quartier.





**Extraits d'interview****Jérôme Liberman, architecte associé, DTACC**

Il n'est pas commun pour un architecte de travailler sur une maison d'arrêt. Comment se confronte-t-on à un tel programme ?

Nous avons deux grilles de lecture sur ce projet. Sur le plan architectural, notre approche n'est pas différente d'un autre projet. Il s'agit pour nous d'analyser les points faibles pour s'en débarrasser, et d'expliquer les points forts. C'est au niveau du contexte urbain que cela fait une grande différence, et notamment par rapport à la perception que le voisinage a d'un site symboliquement lourd à dépasser. Tout

l'enjeu était pour nous de pouvoir évaluer l'ancien usage de lieux en y apportant une nouvelle destination hébergée.

En quoi ce projet reflète-t-il la philosophie de votre agence ?

Les combats que nous menons à l'agence depuis plus de vingt-cinq ans visent la ville dense pour éviter l'étalement urbain, la mixité d'usages pour une qualité de vie en ville augmentée et le bien-être comme principe fondateur pour concevoir les projets. La complexité ne nous fait pas peur. Nous sommes spécialistes de

la réhabilitation de l'existant et nous appliquons depuis longtemps, bien avant que cela ne devienne à la mode, les principes qui se traduisent en langage actuel par « développement durable ». La ville est un être vivant qu'il faut savoir faire évoluer. Ici, nous avons pu démontrer la justesse d'un projet à la fois dense et aéré, intégré à la ville et hors la ville, mixant programmes culturels, éducatifs, associatifs et résidentiels dans une cohésion architecturale et sociale. Ce projet résume l'ensemble de nos aspirations. ✪

**Extraits d'interview****Denis Motard, directeur général, Groupe Legendre**

Que représente l'opération Révélation pour le Groupe Legendre ?

Au cœur de la grande histoire aixoise, cette construction est symbolique par le passé des lieux et ses contrastes.

L'ancienne maison d'arrêt, construite en 1865 et ouverte en 1867, a fermé ses portes en 2012, après 145 ans d'activité. Un lieu fermé sur lui-même qui était devenu, à sa démolition, un site froid et austère.

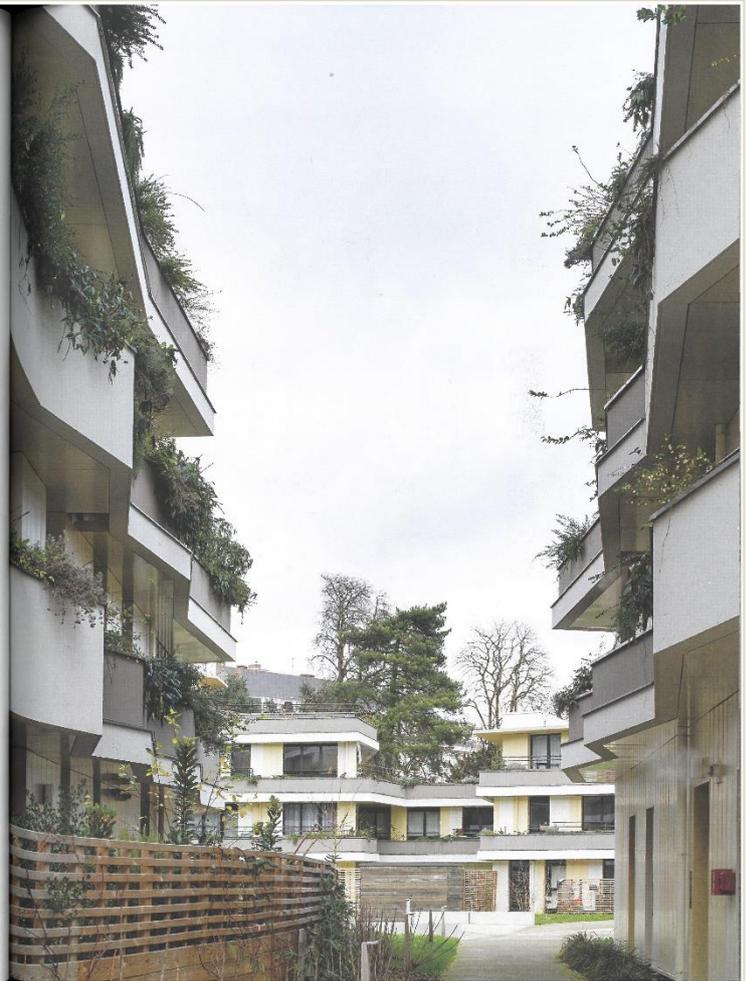
Proposer, l'ancien mur d'encadrer à l'aise place à des bâtiments positionnés autour d'un cœur d'îlot largement ouvert et végétalisé sur l'ensemble des rues attenantes. L'insertion est très réussie. Révélation est une très belle opération,

emblématique pour notre partenaire Cogedim et pour le Groupe Legendre.

Quelles étaient les difficultés particulières de ce chantier ?

Nous devions conserver des éléments de l'ancienne façade en mémoire de l'histoire du site, et donc, prendre les dispositions nécessaires pour que ces murs ne tombent pas. Se raccorder à l'existant est toujours plus complexe que de construire du neuf. Par ailleurs, la situation géographique du projet, en plein centre-ville, rendait les accès très compliqués, non comme l'organisation. Les riverains, directement impactés par le chantier, étaient

souffrants. Le respect et l'empathie entre riverains et acteurs du chantier ont été essentiels et c'est d'ailleurs le cas pour toutes les opérations de cette complexité. Nous avons mis en place une ligne téléphonique dédiée pour répondre aux questions du voisinage, et avons mené des réunions pour présenter le projet. Nous avons veillé à préserver le voisinage du déroulement des différentes interventions, notamment le montage/démontage des grues. La réalisation de ce projet a d'ailleurs nécessité trois grues, ce qui est plutôt rare et démontre l'ampleur du projet. ✪







### Extraits d'interview

Ali Mimoun, directeur régional de Cogedim Atlantique

Quelle place le projet Révelations occupe-t-il dans les réalisations réalisées de Cogedim ?  
L'opération Révelations est une vitrine du savoir-faire haut de gamme de Cogedim à Nantes et de sa capacité à réaliser des opérations qui font sens : mixité sociale et fonctionnelle, position verte en plein centre-ville, résidence habitant inclusif intégrée, crèche, logements en colocation pour personnes âgées, jardin partagé...

Quels étaient les enjeux et les contraintes de cette transformation ?  
Une opération d'une telle envergure en plein centre-ville doit évidemment répondre à de nombreux enjeux. Le premier d'entre eux consiste à faire adhéser les riverains à cette transformation en cœur historique avec tout ce que cela implique : travaux, arrivée de nouveaux habitants, de nouveaux flux de véhicules, de nouvelles activités économiques, de nouveaux publics, etc. Pour ce faire, nous avons fait en sorte d'ouvrir les portes du projet et

organiser différents visuels de l'ancienne maison d'arrêt avant sa démolition, en présentant le projet de reconstruction dans un espace d'information sur le site, en faisant visiter le chantier aux élèves de l'école primaire voisine...

De manière plus anecdotique mais avec un retentissement considérable, nous nous sommes par ailleurs inscrits dans le parcours du « Voyage à Nantes » en permettant à des artistes d'investir le site et d'exposer leurs œuvres au grand public. En termes architecturaux et programmatiques, l'ouverture du lieu au public représentait l'un des autres enjeux. Du sa conception, sa programmation et son mode de fonctionnement, nous avons fait d'un lieu auparavant fermé, reculé, synonyme de privation de liberté, un lieu poreux, un lieu de rencontres, ouvert sur le quartier et sur la ville. L'inscription de ce projet à l'opposé de son ancien usage s'est également traduite par une large place laissée à la végétation, là où le site était initialement minéral.

La nature se retrouve non seulement en cœur d'île, au niveau du verger en partie nord du projet, le long de la rue Hanways, mais également sur l'ensemble des bâtiments grâce à la mise en œuvre de rubans entiers de jardinières généreusement plantées. Autre enjeu et non des moindres, réviser la collocation de différents publics sur un même lieu, dense, en centre-ville : restaurants, résidence d'accueil de personnes en difficulté psychologique, crèche, logements sociaux, logements libres, colocations pour personnes âgées, parking public...

Le résultat est-il à la hauteur de vos attentes ?

Il nous semble que l'objectif que nous nous étions fixé de réaliser un projet fidèle à ses ambitions, qu'il s'agisse architecturales, fonctionnelles et même philanthropiques, a été atteint. Nous avons désormais remis ces ambitions entre les mains des habitants à qui il revient désormais de poursuivre l'aventure. ✦

« À Nantes, nous avons un cap politique clair : celui de proposer des logements innovants, confortables, accessibles à toutes et à tous, en réinventant la ville sur elle-même. Révelations est un projet qui incarne cette ambition que nous portons en matière de logement, de mixité sociale, d'urbanisme et de transition environnementale. »

Johanna Rolland, maire de Nantes et présidente de Nantes Métropole





<p>MAÎTRE D'ŒUVRE Alvarez Cogolín</p> <p>MAÎTRE D'ŒUVRE ARCHITECTURE ET COORDONNATEUR DE LA MISE EN PHASE PROSD DTACD</p> <p>MAÎTRE D'ŒUVRE ASSOCIÉE Tandem*</p> <p>COORDONNATEUR MISE EN PHASE DE CHANTIERS CMB 44</p> <p>INTERVENANT COORDONNATEUR COORDONNATEUR DES VERTICAS</p> <p>COMITE D'USAGERS ENEDIS AEP NANTES METROPOLE</p> <p>DATE Legendre</p>	<p>MAÎTRE D'ŒUVRE (S) DE NON-ŒUVRE Chalier TP (Travaux de terrassement/équipement), Legendre (gros œuvre), #f verde (VRD/Espaces verts/éclairage extérieur)</p> <p>PRODIGES ARCHITECTURE ET URBANISME / Logements en accession et logements sociaux / Théâtre / Parkings publics / Parkings privés / Crèche</p> <p>DATE DE REALISATION NF Habitat HOE</p> <p>DATE 22.5 M 0</p> <p>SURFACE 13 200 m<sup>2</sup> SDP</p> <p>DATE DE 2021</p>
--	--