

Des expérimentations pour réemployer le béton p.18

Immobilier

Le nouveau visage
à la tête du gigantesque
patrimoine de l'Etat p. 14

Réglementation

Comment sécuriser
les opérations
d'aménagement p. 74

Paysage

Un morceau
de campagne
à la Villette p. 58

11 000

professionnels se sont réunis les 18 et 19 mars à Nantes pour le 6^e Salon des artisans en coopérative de l'Orcab.

41 %

des entreprises bretonnes de bâtiment utilisent du bois issu de Bretagne (59 % dans le Morbihan).

69 km

de 2 x 2 voies à créer pour l'A154-A120 entre Dreux, Chartres et Orléans en négociation entre l'Etat et Vinci.

Ouest • Centre

CHER • CÔTES-D'ARMOR • EURE-ET-LOIR • FINISTÈRE • ILLE-ET-VILAINE • INDRE • INDRE-ET-LOIRE • LOIR-ET-CHER • LOIRE-ATLANTIQUE • LOIRET • MAINE-ET-LOIRE • MAYENNE • MORBIHAN • SARTHE • VENDÉE

Responsable régional : **Jean-Philippe Defawe** • 1, rue Galilée, 44340 Bouguenais • Tél. : 06.67.08.82.54

jean-philippe.defawe@lemoniteur.fr



Le projet « Station B » du quartier Haluchère va, dans un premier temps, voir la construction de 20 000 m² de bureaux et la réhabilitation de 10 000 m² de nefs industrielles. Les logements seront livrés lors d'une deuxième étape.

Nantes L'ancienne usine de locomotives se mue en démonstrateur bas carbone

Dans le quartier nantais de la Haluchère (Loire-Atlantique), sur les 12 ha de l'ancienne friche industrielle des Batignolles, le projet « Station B » s'apprête à entrer dans sa phase opérationnelle. Portée par le promoteur vendéen Ouest Réalisations, cette opération estimée à près de 80 M€ entend transformer un site productif historique en un quartier mixte, associant activités économiques, tertiaires et logements, avec une ambition affichée : devenir une référence en matière de construction bas carbone.

Acquis en 2016 à la suite de la faillite du groupe américain, qui le possédait, l'ensemble immobilier témoigne d'un héritage industriel fort. L'ingénieur Eugène Freyssinet y a expérimenté ses premières voûtes en béton dès 1917 et bâti trois grandes halles pour la construction de locomotives. Classées au titre des monuments historiques en 2022, ces cathédrales de béton de 10 000 à 12 000 m² avec des hauteurs pouvant atteindre 17 m vont

être réhabilitées pour retrouver leur volumétrie d'origine. Elles accueilleront entre autres une « manufacture des métiers », sorte de pôle d'innovation destiné aux PME-PMI artisanales. « Ce sera un lieu hybride qui mêlera savoir-faire traditionnel et technologies de pointe, avec des activités tournées vers la construction 3D, la formation ou encore la création de décors cinématographiques », détaille Yannick Cougnaud, fondateur de Ouest Réalisations, qui effectue ici sa première opération à Nantes.

Socle paysager structurant. Initialement pensé avec une dominante industrielle, le projet, élaboré avec l'aide d'Eric Pajot et d'Olivier Brevière, de Cap Développement (AMO), a évolué au gré des orientations de la Ville et du plan local d'urbanisme. Après plusieurs mois d'échanges, un compromis a été trouvé, permettant de faire émerger un programme conciliant maintien d'activités productives et mutation urbaine. Autour des halles,

l'architecte urbaniste Jean-Pierre Pranlas-Descours et l'agence nantaise Forma6 ont réussi à implanter 20 000 m² de bureaux neufs et 30 000 m² de logements, organisés selon une gradation de hauteurs allant du R+2 au R+6 pour s'insérer dans le tissu urbain. L'ensemble s'organise autour d'un socle paysager structurant, avec allées arborées, trames piétonnes et liaisons douces, dans une logique du « quartier du quart d'heure » favorisant les usages mixtes et la proximité.

Tous les bâtiments seront réalisés en béton bas carbone à partir d'un ciment 0 % clinker produit par l'industriel vendéen Hoffmann Green Cement Technologies, dont Yannick Cougnaud est l'un des associés historiques. « Nous profitons d'un récent avis technique du CSTB sur le ciment H-UKR et ses applications tout ouvrage

Ce « quartier du quart d'heure » favorisera les usages mixtes et la proximité.

pour faire de ce quartier une référence bas carbone à cette échelle », déclare ce dernier. L'intégralité des ouvrages, des fondations aux superstructures, sera constituée de ces ciments, soit un volume estimé à 100 000 m³ de béton bas carbone sur la durée du chantier.

Les quatre immeubles de bureaux seront les premiers à être construits. Labellisés Breeam Very Good, ils bénéficieront d'une visibilité stratégique à l'entrée du site ainsi que de 470 places de stationnement en sous-sol. La commercialisation, confiée à Tourny Meyer, enregistre déjà des retours positifs. Une première phase de démolition et de désamiantage est programmée en avril. La livraison sera progressive, entre 2029 et 2031, avec une priorité donnée aux bureaux et à la réhabilitation des halles, suivis par les logements.

Aucun recours administratif. Cette mutation, bien que complexe, a été rendue possible par une méthode de travail collaborative et pragmatique, « à la vendéenne », résume Yannick Cougnaud. En privilégiant la concertation avec Nantes Métropole, la Drac, les architectes des bâtiments de France et les associations de quartier, le projet a en effet réussi à éviter tout recours administratif, ce qui constitue déjà un premier exploit. ● Jean-Philippe Defawe



Avec ses 31 logements, la résidence Echappée belle, à Sarzeau, propose une offre accessible et adaptée aux besoins locaux.

Morbihan L'OPH départemental se pose en aménageur territorial

Trois ans après la fusion des offices HLM de Vannes, de Lorient et du département, Morbihan Habitat tire un premier bilan positif. Alors que la crise du logement s'éternise, l'OPH affiche une santé insolente. Sa production annuelle moyenne s'établit à 445 logements, soit une hausse de 35 % par rapport à l'activité cumulée des anciennes structures. Entre 2023 et 2025, ce sont ainsi 1 337 logements qui ont été livrés et plus de 1 500 autres mis en chantier. Cette dynamique s'accompagne d'un volet réhabilitation massif : 1 439 logements ont bénéficié d'une rénovation énergétique en trois ans (+15 %). Avec environ 200 M€ réinjectés chaque année dans l'économie morbihannaise, l'organisme est devenu le premier donneur d'ordre public du département. Son rôle devrait s'accroître car il ambitionne de produire entre 600 et 900 logements sociaux par an, soit un investissement de près de 2 Mds € au cours des dix prochaines années.

Un autofinancement accru. Pour financer ses ambitions, Morbihan Habitat a opéré une rupture de modèle en mobilisant son patrimoine foncier (2,6 millions de m²) comme un véritable levier d'action. Grâce à la vente d'emprises pour réaliser des opérations mixtes et à 7,5 M€ de titres participatifs apportés par le département et les agglomérations de Vannes et de Lorient générant 50 M€ d'investissements, Morbihan Habitat dispose d'une capacité d'autofinancement renforcée. « L'argent public ne dort plus, il travaille », assure Marc Boutruche, maire de Quéven et président de Morbihan Habitat. L'objectif n'est plus de faire uniquement du logement social, mais « du logement tout court ».

Devenu le premier opérateur public du logement en Bretagne, l'organisme s'est doté de compétences en aménagement et revendique désormais un rôle de « développeur territorial » dans un département sous haute tension démographique avec une demande qui explose (20 000 dossiers en attente) et une population vieillissante (41 % de plus de 60 ans en 2050). « Nous accompagnons de plus en plus des collectivités dans l'aménagement de leur ville, résume Erwan Robert, directeur général de Morbihan Habitat. Nous intervenons sur tous les moments de la vie, depuis les crèches jusqu'aux Ehpad. » ● J.-P.D.

Une mémoire industrielle restaurée

Au-delà de la renaissance des halles Freyssinet, l'histoire des Batignolles, marquée par l'épopée ferroviaire et les luttes syndicales, sera au cœur du futur quartier. L'ancienne infirmerie du site, conçue dans les années 1950 par l'architecte Lucien Bechmann, va bénéficier d'une réhabilitation complète. Ce bâtiment accueillera une brasserie baptisée « Pacific 231 », en hommage aux locomotives emblématiques produites sur place, et plus particulièrement la première issue de ces usines. Ce lieu de convivialité servira également de site mémoriel, exposant des panneaux explicatifs réalisés en concertation avec le Collectif des associations du patrimoine industriel et portuaire.

Parallèlement, le monument aux morts rendant hommage aux ouvriers victimes de la Seconde Guerre mondiale et des bombardements de 1943, récemment profané, sera reconstruit à l'identique. Il retrouvera son emplacement originel, respectant en cela l'identité sociale et historique du quartier.