

**LA VILLE
AVEC VUE
SUR DEMAIN**

—

DOSSIER DE PRESSE

**Îlot Bergeron
par QUARTUS :**
un nouveau visage
pour l'Île de Nantes

QUARTUS
LA VILLE AVEC VUE SUR DEMAIN



Îlot Bergeron en bref

Maîtrise d'ouvrage : QUARTUS

Architectes : Alexandre Chemetoff & Associés,
Christophe Theilmann Architecte
Scénographe

Aménageur : SAMOA

Partenaires : Nantes Métropole | Unofi
| Caisse d'épargne

Nombre de logements

39

logements du T2 au T5,
(14 T2, 13 T3, 9 T4, 3 T5),
dont 14 logements sociaux
et abordables (5 T2, 4 T3,
4 T4, 1 T5) - PLUS et PLAI.

Livraison
2025

12 000 m²

4 bâtiments

Espaces de bureaux

7 800 m²

sur 2 immeubles
en R+4 et R+8,
loués en BEFA
à Doctolib

L'excellence environnementale

BREEAM Very Good

NF HQE Bâtiment Durable,
niveau très performant

BiodiverCity

RE2020 (logement)
- E+/C- (tertiaire)

Performance digitale
et connectivité :
Label WiredScore
niveau Silver



L'Îlot Bergeron, réalisé par QUARTUS, traduit un engagement commun réunissant l'ensemblier urbain, la Samoa (Société d'Aménagement de l'Ouest Atlantique), la Métropole de Nantes, et Alexandre Chemetoff, l'architecte du projet et urbaniste historique du renouveau de l'île de Nantes : celui d'achever la transformation des halles industrielles Alstom progressivement reconverties, en réalisant un projet aux vocations et aux usages mixtes, illustration d'une « architecture située ».

L'Îlot Bergeron déploie une programmation mixte sur une surface de 12 000 m², répartie entre quatre bâtiments (trois occupés par les logements et les bureaux, et un occupé par les espaces dédiés aux industries culturelles et créatives), au cœur du Quartier de la Création.

L'ensemble adopte une identité architecturale jetant un pont entre l'ancienne vocation du site – la halle Bergeron, dernière halle Alstom restant à réhabiliter mêlant logements, commerces, bureaux, et activités culturelles et économiques innovantes, dans un environnement paysager où la nature trace une continuité entre les bâtiments, leurs usages et la relation entre le dedans et le dehors.

39 logements du deux au cinq pièces (dont 14 logements sociaux ou abordables, gérés par Nantes Habitat), un ensemble de bureaux à haute performance environnementale tourné vers les nouveaux modes de travail qui sera occupé par les 750 collabo-

rateurs du siège régional de Doctolib à compter de 2025, trois commerces en pied d'immeuble, et des locaux dédiés aux industries culturelles et créatives.

Plus qu'un programme immobilier, l'Îlot Bergeron a été pensé et aménagé comme « un fragment de ville », des termes d'Alexandre Chemetoff. Innervé par le mail du Front Populaire, et rythmé par un réseau de cours-jardins, d'allées et de balcons, terrasses, et loggias végétalisées, l'Îlot Bergeron s'affirme comme une nouvelle illustration du parti-pris de QUARTUS pour la régénération de la ville à travers une urbanité du déjà là. La livraison de l'Îlot Bergeron est prévue pour le 1^{er} trimestre 2025.

Un engagement fort du Groupe, déjà concrétisé à travers la Halle 6 Est qui accueille depuis 2021 les acteurs de la Tech nantaise et la Cantine Numérique.

Des savoir-faire que QUARTUS déploie également sur d'autres projets d'ampleur en France comme le « Pavillon Raspail », sur le site de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul à Paris, avec les architectes Lacaton et Vassal, Prix Pritzker 2021 ; l'« Atelier Bompard » à Marseille où QUARTUS reconvertit avec l'architecte Matthieu Poitevin une ancienne fabrique de meubles ou encore « ILO23 », un nouveau quartier de Clermont-Ferrand de 472 logements et plus de 14 000 m² de bureaux et locaux d'activités, réalisé sur un ancien site de Michelin aux côtés de l'agence d'architecture ANMA.

La sobriété carbone en actions

Déconstruction et réemploi

Précurseur de l'engagement assumé par QUARTUS, depuis 2022, de recourir à des matériaux biosourcés ou issus du réemploi, Îlot Bergeron a été pensé dans une optique de sobriété et de développement durable. Plusieurs éléments préexistants issus de la dernière halle Alstom déconstruite – une usine de pompes de grande capacité, exploitée par Alstom Fluides et Mécaniques – ont donc été conservés sur site : le bardage de l'ancienne usine a ainsi été réutilisé en tant que clôture de chantier, rapidement valorisée par le collectif Les Circaciers comme espace d'exposition temporaire pour plusieurs artistes locaux.

Une gestion de l'eau inédite

Surtout, l'ancienne cale sèche de l'île, ouvrage de 25 m de long et 7 m de profondeur, qui servait autrefois à l'entretien des bateaux et à réaliser les essais des pompes hydrauliques fabriquées par Alstom, a été conservée et reconvertie comme citerne de stockage des eaux pluviales destinée à alimenter les eaux dites « grises » des chasses d'eau des immeubles de bureaux, et à arroser les espaces végétalisés.

« On ne peut pas prétendre régénérer les villes et travailler à une urbanité sensible et attentionnée, sans faire de l'optimisation de l'emploi des ressources une priorité de notre démarche », souligne Emmanuel Launiau, Président de QUARTUS. « En faisant le choix d'allier élégance architecturale, et sobriété et responsabilité dans notre démarche constructive, nous donnons du sens à notre ambition d'une ville plus belle, durable et faite pour tous ».

L'économie circulaire au cœur du projet

Indissociable de l'histoire de l'île de Nantes et de la ville, le site se prêtait idéalement au développement d'un projet lié, par l'ensemble de ses aspects et de ses modalités de réalisation, au territoire et à ses différents acteurs. A l'exemple de la démarche adoptée sur l'opération Pavillon Raspail, portée par QUARTUS à Paris et portant sur la réhabilitation complète d'un ancien hôpital, QUARTUS a mené un diagnostic déchets de l'ensemble des éléments déconstruits lors des premières étapes du chantier. Une démarche qui a permis aux équipes du promoteur de réaliser 45 fiches matériaux spécifiques, diffusées auprès de nombreux acteurs locaux, notamment associatifs, du réemploi et de l'économie circulaire, qui ont ainsi pu satisfaire leurs besoins et recherches de matériaux.



Emmanuel Launiau,
Président de QUARTUS

Le retour du vivant en ville

En mettant l'accent sur le réemploi des matériaux de construction, mais aussi des ressources naturelles à l'image des eaux pluviales, les équipes de QUARTUS ont souhaité nourrir l'une des dimensions structurantes du projet Îlot Bergeron : organiser le retour de la nature en cœur de ville, pour une urbanité réconciliée avec le vivant.

L'Îlot Bergeron a ainsi été imaginé à la confluence d'un ensemble de cours jardinées, animées de grands arbres d'essences variées, mettant chacune en avant une ambiance propre et un caractère différent. Reliées les unes aux autres, ces cours « à la nantaise » esquissent une continuité visuelle entre les différents espaces et lieux de vie du programme. Les façades optent elles aussi pour la naturalité, soit par le recours à l'ossature bois, soit à travers les nombreux balcons et terrasses plantées également réalisés en bois. Quatre jardins s'offrent aux usagers de l'îlot : le Jardin des Îliens, réservé aux habitants, le Jardin des Simples, dédié aux habitants des logements la semaine et ouvert le weekend au grand public, et deux autres jardins, entièrement ouverts au public et qui nourriront la diversité des usages à l'échelle du quartier mais aussi l'activité des commerces en rez-de-chaussée.



Réinterpréter la mémoire industrielle

Toitures en dents de scie, structure béton : un passé industriel célébré

Emprunt au passé du site, les toitures en dent de scie (ou « sheds ») du bâtiment abritant les logements s'inspirent de la silhouette des usines Alstom, préservant les lignes de force

architecturales historiques de l'île de Nantes. Par ailleurs, malgré la place prépondérante accordée à dessein au bois en façades, la structure béton saillante et gage de pérennité des bâtiments contribue à perpétuer la mémoire visuelle du site, si longtemps marqué par des volumes en béton brut dictés par les exigences propres aux activités productives.



Alexandre Chemetoff,
Architecte

rents bâtiments allient ainsi noyaux et squelettes béton, structure bois pour les charpentes de toitures, coursives, balcons et loggias, et façade à ossature bois pour l'un des immeubles. Au-delà de l'agrément des utilisateurs et de la desserte des différents espaces, ces éléments remplissent une seconde fonction essentielle : doter les façades d'une « ceinture » de protection solaire, participant à l'équilibre thermique des constructions à l'échelle de l'îlot avec la même efficacité que les volets roulants et les brise-soleil orientables présents sur les différents immeubles.

Mixité des usages pour une ville attentionnée

Ces balcons, terrasses, coursives et jardins, voulus comme autant de signaux forts de l'identité architecturale d'Îlot Bergeron, prolongent largement à l'extérieur les surfaces habitables : les terrasses des logements, accessibles depuis les chambres et les séjours et profondes de deux mètres, agrandissent de près de la moitié les espaces intérieurs, tandis que les bureaux s'ouvrent sur de petits balcons et terrasses offrant une respiration aux espaces de travail. En abolissant ainsi la frontière traditionnelle entre la partie privée de la ville et ses espaces publics, pour les logements comme pour les locaux d'activités, halls et salles polyvalentes des rez-de-chaussée, QUARTUS propose aux usagers de l'îlot de prolonger au dehors les surfaces habitables, pour faire du programme un véritable lieu de vie et d'échange. Les rez-de-chaussée de l'Îlot Bergeron

ont ainsi été pensés comme des lieux « actifs », ouverts et évolutifs : abritant 3 commerces dans des cellules largement vitrées et disposant d'une double hauteur, ces « rez-de-chaussée actifs » soulignent le parti-pris de QUARTUS pour la mixité des usages et des destinations, au service de la vitalité d'un quartier achevant sa transformation.

Les parcs de stationnement destinés aux voitures et aux vélos, réalisés en rez-de-chaussée et directement accessibles par les cours jardins, nourrissent eux aussi le dynamisme d'un programme tourné vers la ville et vers l'extérieur, à la disposition imaginée en cohérence avec le climat relativement doux de la ville de Nantes. Offrant actuellement 30 places de stationnement dont 6 équipées de bornes de recharge pour véhicules électriques, avec la possibilité de réaliser 14 bornes de recharge supplémentaires, ce parking pourra selon les besoins et les usages observés être reconfiguré pour accueillir davantage de deux roues, ou même abriter des événements temporaires.



Patrimoine industriel et berceau de l'innovation : un nouvel emblème pour le Quartier de la Création

Nouveau siège régional de Doctolib, locaux dédiés aux activités créatives et culturelles

Le futur ensemble de bureaux, composé de deux immeubles en R+4 et R+8 d'une superficie de 7 800 m², a fait l'objet en mai 2022 de la signature d'un bail en état futur d'achèvement avec Doctolib, d'une durée de 6 ans : dès 2025, le leader européen de la e-santé y installera les 750 salariés de son siège régional. Le futur campus, pensé et articulé autour des nouveaux usages et modes de travail, comporte notamment un restaurant d'entreprise, deux grandes salles polyvalentes, une salle de sport, un jardin au rez-de-chaussée, de vastes terrasses et loggias, ainsi que des parkings et des locaux à vélo.

À proximité du bâtiment accueillant les logements, l'Îlot Bergeron abritera également un équipement destiné à poursuivre la structuration de la filière nantaise des industries culturelles et créatives, à la fois emblématiques de l'histoire du territoire et porteuse d'un réel potentiel de création d'emploi et de valeur. Ce bâtiment, qui recevra des locaux dédiés aux jeunes entreprises de la filière, favorisera la création de

synergies et de coopérations avec les acteurs du « campus de la création », situé lui aussi sur l'île de Nantes et fort de quelques 5 000 étudiants (dont le quart au niveau Master) et d'une centaine d'enseignants-chercheurs dans plusieurs établissements d'excellence : École nationale supérieure d'architecture, ESMA Cinécréatis, Pôle des arts graphiques, Audencia Sciencescom, École supérieure des Beaux-Arts, Pôle de culture numérique de l'Université de Nantes, École de Design, École Pivaut notamment. De son passé d'usine à son futur pluriel de creuset des innovations culturelles et artistiques, Îlot Bergeron se réinvente, achevant de renouer avec sa fonction de toujours : celle de cœur battant de l'identité économique, urbaine, culturelle et architecturale de la Cité des Ducs de Bretagne.

Performance énergétique et qualité architecturale : la résurrection vertueuse d'une friche emblématique

Les bâtiments de bureaux s'inscrivent en ligne avec l'engagement de QUARTUS pour une urbanité réellement bas carbone, dès la phase de

construction et durant l'intégralité du cycle de vie des immeubles. Les deux principaux bâtiments de bureaux, reliés par une coursive abritée enjambant le mail du Front populaire, sont ainsi équipés de dalles béton actives pour le chauffage ou le refroidissement des locaux selon les saisons. Les ateliers du cluster des industries culturelles et créatives, d'une surface de plancher de 700 m², font eux appel à la ventilation naturelle, secondée d'une sur-ventilation nocturne. En ligne avec ces principes de sobriété énergétique, qui guident le choix par QUARTUS de ces solutions tirant pleinement parti des températures clémentes de la capitale des Pays-de-la-Loire, les installations d'air conditionné et les systèmes de climatisation ne sont envisagées que comme des équipements d'appoint, réservés à certains espaces spécifiques précisément identifiés, notamment les espaces communs, de loisirs et de convivialité rattachés aux espaces de bureaux. Des panneaux photovoltaïques seront également installés sur le versant sud de l'immeuble tertiaire nord, de capacité à répondre à environ 7,5% des besoins des deux immeubles de bureaux. Des orientations en phase avec les ambitions et les objectifs posés par le Plan Climat Air Énergie Territorial de Nantes Métropole.





CONTACTS PRESSE

Carol GALIVEL / Sébastien MATAR / Tiphany ROUAUD
01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63 – galivel@galivel.com

QUARTUS
LA VILLE AVEC VUE SUR DEMAIN