

## VANNES, RECONSTRUCTION DU QUARTIER SQUARE DU MORBIHAN

Le 25 août, la Ville de Vannes, Bouygues Immobilier et Morbihan Habitat ont convié élus, entreprises et partenaires à la découverte du projet de renouvellement urbain du quartier Square du Morbihan. Ce projet d'envergure prévoit la réalisation de 158 logements et vient transformer en profondeur le Square du Morbihan pour en faire un nouveau quartier ouvert, favorisant la mixité sociale, plus durable et adapté aux besoins d'aujourd'hui.

### Square du Morbihan, un quartier qui se réinvente



Composé à l'origine de six immeubles collectifs datant de 1958, totalisant 150 logements sociaux, le quartier du Square du Morbihan présentait des limites majeures : vieillissement du parc immobilier, accessibilité réduite, faible performance énergétique, coût des charges locatives pour les locataires et inadéquation aux modes de vie actuels.

Face à ces constats, la ville de Vannes et Morbihan Habitat ont engagé, en concertation avec ses habitants, **une transformation en profondeur du quartier**. La première phase du projet a été marquée par un accompagnement attentif des locataires, assuré par Morbihan Habitat, garantissant à chaque foyer **un relogement en adéquation avec leurs besoins actuels** (composition familiale, lieux de travail, mobilité, etc.).

À ce titre, **75 % des locataires ont été relogés sur la ville de Vannes**, soit deux ménages sur trois, les autres ayant été relogés au sein de l'agglomération ou ailleurs au sein du département selon leur volonté.

### Une déconstruction responsable et circulaire

Le renouvellement urbain du quartier a commencé en 2022 par la démolition intégrale des six bâtiments, suivie du remblaiement du site. Accompagnant Morbihan Habitat dans cette démarche, Cycle Up, expert en économie circulaire, et l'office ont conjointement défini un objectif stratégique de valorisation des déchets de 85 %.

Trois circuits de réemploi ont été déployés :

- **Réemploi in situ** : des équipements urbains (bancs, potelets, jeux) ont été conservés pour intégrer les futurs aménagements,
- **Réemploi ex situ par réutilisation immédiate** : Réemploi ex situ par réutilisation immédiate : divers matériaux (portes, éviers, parquets, radiateurs...) ont été confiés à l'association vannetaise Économie Circulaire 56 et revalorisés par la recyclerie Mat'low, à travers des ventes éphémères sur site et la mise à disposition des matériaux pour les particuliers dans son local. Les chaudières ont été données à AcSoMur, acteur de l'économie sociale et solidaire,
- **Réemploi ex situ par stockage** : certains éléments ont été stockés dans un conteneur dédié pour de futurs projets.

Cette opération a mobilisé **1 222 heures** de travail effectuées par du personnel issu de structures d'insertion, contribuant ainsi à une dynamique sociale en faveur de l'inclusion professionnelle.

Grâce à cette approche méthodique et engagée, **l'objectif initial a été dépassé, avec un taux de valorisation global atteignant 95 %**.

Dans une logique de compensation environnementale liée à la démolition des immeubles, Morbihan Habitat a financé **la création du tout premier hôtel à moineaux** de France, en partenariat avec la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO) et l'Amisep. Ce refuge collectif en bois, construit par des salariés en insertion, accueille 90 nichoirs pour moineaux domestiques, 6 nichoirs pour hirondelles rustiques ainsi que plusieurs gîtes à chauves-souris. Cette initiative vise à préserver la biodiversité locale, les anciens bâtiments ayant par le passé offert des sites de nidification à plusieurs espèces protégées grâce à leurs cavités techniques.



## Un partenariat public-privé au service du territoire :

Dans le cadre du projet, Bouygues Immobilier a acquis une partie du foncier libéré pour développer le programme « Les Maritimes ». Ce montage illustre concrètement le nouveau modèle économique mis en œuvre par Morbihan Habitat. Les cessions ciblées de foncier permettent de financer la déconstruction / reconstruction du quartier tout en intégrant des exigences environnementales et de mixité sociale fortes.

Grâce à la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains), qui impose une part de logements sociaux dans les programmes privés, Morbihan Habitat récupère en parallèle des logements et du foncier sur d'autres opérations, sur des sites stratégiques comme la rive droite du port de Vannes avec l'opération ICADE ou encore Le Bondon avec l'opération Legendre. Ce mécanisme crée un équilibre : les ventes de foncier financent la transformation urbaine sans que l'Office ne perde la maîtrise de son patrimoine social.

Ces partenariats publics et privés deviennent ainsi **un levier concret pour renouveler les quartiers et développer une offre de logements diversifiée et durable sur l'ensemble du territoire.**

## La mixité sociale au cœur du futur quartier :



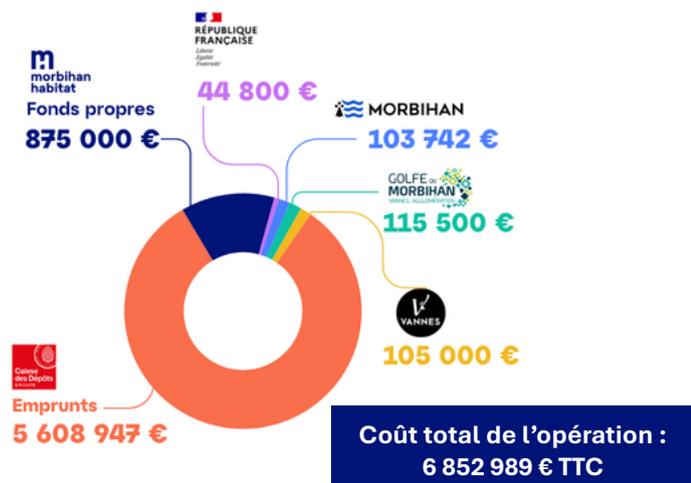
Le projet prévoit un quartier proposant différents types de logements adaptés à la diversité des besoins des habitants.

### Dans cette perspective, Morbihan Habitat développera deux îlots résidentiels, comprenant :

- 46 logements locatifs sociaux,
- 37 logements en accession sociale via le dispositif du Bail Réel Solidaire (BRS)
- Un domicile partagé de 8 places, destiné à l'accueil de personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou troubles apparentés,
- Un local d'activité, conçu pour accueillir des services utiles à la vie du quartier.

Le chantier d'aménagement débutera au tout début de l'année 2026 et l'élévation des bâtiments interviendra dans le courant de l'année. La livraison est prévue pour l'été 2027.

### Le financement mobilise plusieurs partenaires publics :



### Bouygues Immobilier réalisera :

- 43 logements de standing en accession libre,
- 32 logements en démembrement de propriété privés et institutionnels, qui seront proposés en logement locatifs intermédiaires par Morbihan Habitat.

Le chantier démarre aujourd'hui avec la pose de la première pierre, étape symbolique qui marque le lancement officiel de cette opération. La livraison est prévue pour le premier trimestre 2027.

## Innover pour réintroduire la nature en ville

Repenser un quartier, c'est aussi anticiper ses usages futurs et l'inscrire dans une vision durable, capable de répondre aux transformations sociétales et environnementales en cours. Cela implique de poursuivre des objectifs complémentaires et indissociables :

- préserver la biodiversité,
- répondre aux objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN),
- réduire l'empreinte carbone avec des bâtiments performants et durables,
- favoriser les mobilités douces,
- gérer durablement les ressources, notamment l'eau,

Le projet mise sur des aménagements qui préservent l'espace, améliorent le cadre de vie et ouvrent le quartier sur la ville. Parmi les dispositifs mis en place :

- Un espace central partagé, imaginé avec les habitants, qui pourra accueillir un jardin collectif ou d'autres usages conviviaux,
- Des jardins de pluie, permettant la gestion raisonnée des eaux pluviales, tout en apportant une valeur paysagère au quartier,
- Des cheminements doux créés pour connecter le quartier aux axes existants, favorisant ainsi son accessibilité.

Aux côtés des collectivités et d'un réseau de partenaires engagés, **Morbihan Habitat œuvre à la construction d'un territoire plus durable, résilient et respectueux de l'environnement.**

## Un modèle de performance énergétique et de sobriété

L'ambition environnementale du projet se traduit aussi dans la conception de chaque programme immobilier :

### **Ilots 1 et 2 du programme « Square du Morbihan » - Morbihan habitat**

Les deux îlots construits par Morbihan Habitat respecteront les exigences de la future RE 2025, grâce à :



**Des façades à ossature bois (FOB) :** Ces structures allient performance thermique et légèreté, tout en utilisant un matériau biosourcé renouvelable. Le choix du bois permet de limiter les émissions de gaz à effet de serre liées à la construction, tout en contribuant à une meilleure intégration esthétique dans l'environnement urbain.

**Une chaudière à granulés bois de 220 kW :** Ce système de chauffage collectif utilise une énergie renouvelable locale et peu carbonée. Il assure une production de chaleur performante, durable et économique, participant à la maîtrise des charges pour les locataires tout en réduisant la dépendance aux énergies fossiles.

**Des panneaux photovoltaïques installés en toiture :** Financés par Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération (GMVA), ces panneaux permettront de produire de l'électricité verte, injectée dans le réseau au bénéfice du quartier Cliscouët-Conleau. Cette initiative renforce l'autonomie énergétique du territoire faveur de la transition énergétique.

## Programme « Les Maritimes » – Bouygues Immobilier :

### *Une démarche environnementale ambitieuse.*

La conception de la résidence **dépasse les normes environnementales actuelles**. Bouygues Immobilier s'est engagé sur cette opération à atteindre notamment le **pallier 2028 de la RE2020** et ce dès le dépôt du permis de construire en 2023, le **label BBCA** (Bâtiment Bas Carbone) et le **label Biosourcé de niveau 3**.



Le projet est prioritairement composé de **matériaux innovants et biosourcés** pour réduire l'empreinte carbone du projet :

- Structure en béton à plus faible empreinte carbone **Hoffmann Green Cement Technologies**, émettant 5 fois moins de carbone dans l'atmosphère que du ciment traditionnel.
- Murs de façade en ossature **bois et bio briques**.
- Balcons en structure bois.
- Isolation en laine de bois, peinture biosourcée, parquet massif.

Les logements Bouygues Immobilier sont réalisés dans le cadre de sa démarche *Cœur de Vie* visant à offrir des logements plus durables, confortables et configurables dotés d'espaces extérieurs, de nombreux rangements, d'espaces aménageables. Pour un confort optimum et une performance énergétique améliorée les logements seront dotés de pompes à chaleur réversibles alimentées par **géothermie** pour le chauffage, le rafraîchissement et l'eau chaude sanitaire. Accompagnés de larges espaces extérieurs, 70 % des logements sont doublement ou triplement orientés.

### *Une gestion innovante des eaux grises.*

Afin d'apporter une réponse à la diminution de la consommation **en eau potable**, de sa gestion et de son coût d'exploitation à l'échelle d'une résidence, ce projet propose une **gestion novatrice des eaux grises**. Sur « Les Maritimes », les eaux des douches et lavabos des salles de bains seront traitées pour être réutilisées dans les toilettes, l'arrosage des espaces végétalisés extérieurs et le nettoyage des extérieurs. Pour les occupants des immeubles raccordées c'est **jusqu'à 45% d'économie d'eau potable**. À l'échelle de l'opération c'est **plus d'1 million de litres d'eau potable qui seront économisés par an**.

Depuis septembre 2024, Bouygues Immobilier travaille avec la SAUR et sa filiale dédiée, Odalie, pour intégrer des solutions de traitement et de réutilisation des eaux grises, non seulement pour réduire la pression sur la ressource, mais aussi permettre une réduction des coûts liés à l'eau pour les habitants.

**Le projet de Square du Morbihan traduit une ambition partagée par les collectivités, Morbihan Habitat et son réseau de partenaires, de faire du logement social un levier de transformation du territoire. Les 10 chantiers de renouvellement urbain en cours et les 17 autres programmes en projet incarnent cette dynamique au service d'un Morbihan plus inclusif et plus durable.**

#### Contacts presse



Florine Rivereaud  
Chargée de Communication  
06 86 68 59 52  
[f.rivereaud@morbihan-habitat.fr](mailto:f.rivereaud@morbihan-habitat.fr)



Caroline Wehbé  
Directrice adjointe à la communication  
07 61 50 84 69  
[c.wehbe@bouygues-immobilier.com](mailto:c.wehbe@bouygues-immobilier.com)