

16 octobre 2025

Clap de fin des travaux de *Renaissance* à Vannes : retour sur un projet emblématique de requalification urbaine et d'excellence environnementale mené par le Groupe Giboire

Au cœur de Vannes, sur le boulevard de la Paix, le Groupe Giboire livre *Renaissance* : un projet de requalification urbaine ambitieux, né de la reconversion de l'ancienne tour de la Caisse primaire d'assurance maladie (CPAM) en un nouvel ensemble résidentiel. Portée en étroite collaboration avec la Ville de Vannes et Morbihan Habitat, cette opération d'envergure symbolise un nouvel enjeu d'avenir pour nos territoires : reconstruire la ville sur elle-même en requalifiant des bureaux en logements et en réhabilitant de manière durable sobre et contemporaine.



Credit : Dimitri Lamour©

Faire renaître la ville sur elle-même

Renaissance repose sur un principe fort : faire renaitre la ville sur elle-même en requalifiant un site existant, au lieu de construire sur des terrains vierges. L'ancienne tour de bureaux a ainsi été totalement réhabilitée, pour se métamorphoser en un nouvel ensemble résidentiel moderne et élégant, au sein d'un nouveau quartier à mi-chemin entre le centre-ville et la gare.

En transformant un ancien site tertiaire, le Groupe Giboire répond concrètement à la nécessité de limiter l'artificialisation des sols. En cœur de ville, à seulement 5 minutes à pied du centre historique et à 10 minutes de la gare, *Renaissance* illustre une stratégie de densification raisonnée et de recyclage urbain.

Pour la partie déconstruite, la totalité du béton a été réduite sur site en blocs de moins de 50 cm, puis transportée vers le site « Ecoterre de Guernevé » à Theix, situé à proximité du programme. Sur place, 7 000 tonnes de béton y ont été concassées et revalorisées pour produire des matériaux de couche de forme ou du béton à granulats recyclés, réutilisables dans de nouvelles constructions (120 tonnes réutilisées sur site en couche de forme).

Cette démarche a permis d'éviter l'émission de près de 2 800 tonnes équivalentes CO₂ et le passage de 10 000 à 15 000 camions en centre-ville.

Une composition urbaine cohérente et soignée

Le projet comporte la réalisation de 3 bâtiments neufs et la restructuration de la tour pour la création de 174 logements et 650 m² de locaux d'activités. Imaginée avec Latitude Architectes, la résidence s'articule autour d'un cœur d'îlot paysager où le ruisseau du Rohan, jusqu'alors enfoui, a été partiellement remis à ciel ouvert. Véritable poumon vert et lien urbain, cette promenade redonne une place à la nature dans la ville et offre un nouvel espace de vie aux habitants du quartier.

Renaissance s'organise autour de 6 bâtiments résidentiels, identifiés A, B, C, D – construits par le Groupe Giboire – et M & N – construits par Morbihan Habitat –. Cinq de ces bâtiments (B, C, D, M et N), sont disposés autour de l'îlot paysager.

La tour réhabilitée, bâtiment le plus emblématique du projet, s'élève sur 12 étages et accueille 54 logements. Les trois autres bâtiments, de 5 à 6 étages, proposent des typologies allant du T2 au T7 duplex. Les logements bénéficient de prestations et finitions de qualités : meuble vasque sur mesure, fermeture centralisée des volets roulants, sanitaires suspendus, etc...

En rez-de-chaussée, des cellules d'activités, des espaces techniques et des stationnements – en sous-sol comme en extérieur – viennent compléter l'offre de services. Des locaux vélos équipés de support de rangement sont également prévus dans chaque bâtiment, soulignant la volonté de promouvoir des mobilités douces.

Signe de son succès, la commercialisation de *Renaissance* est une réussite avec moins de 10 opportunités de logements restants à saisir.

Une architecture contemporaine, enracinée dans le paysage vannetais

Le dessin architectural de *Renaissance* révèle un projet audacieux, ouvert et lumineux. La tour est réinterprétée dans un esprit de verticalité affirmée, soulignée par un habillage métallique aux reflets changeants selon les saisons et la lumière. Les façades alternent vides et pleins, grâce aux loggias, qui apportent à la fois rythme et profondeur, tout en assurant de vastes vues dégagées sur la ville. L'ensemble s'insère harmonieusement dans le tissu urbain existant, tout en se distinguant par une signature contemporaine forte. Le cœur d'îlot paysager, conçu comme un jardin habité traversé par le ruisseau du Rohan, invite à la promenade et au calme, dans un cadre à la fois urbain et naturel.

Jacques Gefflot, architecte – Latitude Architectes : « *Nous avons imaginé un projet contemporain en lien avec la ville, s'articulant autour de l'ancien immeuble de bureaux de la CPAM et du ruisseau du Rohan. Un vaste îlot paysagé est aménagé en cœur d'îlot autour du ruisseau en partie remis à ciel ouvert, offrant nature et fraîcheur en ville. [...] L'architecture existante de la tour de la CPAM est réinterprétée afin qu'elle devienne un véritable objet d'exception dans la ville.* »

Un partenariat local fort

La réussite de ce projet est également le fruit d'une collaboration étroite avec les acteurs publics ainsi qu'avec l'ensemble des partenaires. Aux côtés de la Ville de Vannes, le Groupe Giboire a travaillé avec Morbihan Habitat pour intégrer à l'opération une part significative de logements sociaux, représentant plus de 25 % des logements du programme. Cette approche favorise la mixité et le « bien vivre ensemble » au cœur du nouveau quartier.



Crédit : Dimitri Lamour®

Près de 80 % des entreprises mobilisées sur le chantier sont issues de l'agglomération de Vannes, illustrant la volonté du Groupe Giboire de s'appuyer sur les savoir-faire locaux et de faire de chacun de ses projets une réalisation ancrée dans son territoire, et ce dès la phase de construction.

Signe de l'engagement du Groupe Giboire à chaque étape du cycle de vie du projet, la gestion de la copropriété de la résidence *Renaissance* a été confiée à MAESTRO SYNDIC, filiale du Groupe Giboire, dont l'agence est basée à Vannes. Véritable chef d'orchestre de la vie de la résidence, MAESTRO SYNDIC VANNES garantira une administration durable et rigoureuse, en proximité et à travers une prestation complète assurant la qualité et la pérennité de la gestion.

Une localisation stratégique, entre ville, nature et mer

Située à quelques pas du centre historique, des commerces, du port et de la gare, *Renaissance* offre une qualité de vie remarquable. À l'image de la ville de Vannes, le projet conjugue patrimoine, dynamisme urbain et ouverture sur la nature et le Golfe du Morbihan. Le quartier du boulevard de la Paix devient ainsi un véritable trait d'union entre les grands paysages de la Bretagne Sud et le cœur battant de la ville.

François Giboire & Olivier Biancarelli, Co-Directeur Généraux du Groupe Giboire : « *Avec Renaissance, nous signons bien plus qu'un programme immobilier : nous concrétisons une vision forte de la ville de demain. Ce projet incarne notre engagement en faveur d'une densification vertueuse et d'une réhabilitation exigeante, qui donne une nouvelle vie à un patrimoine existant tout en minimisant son empreinte carbone. Il s'inscrit pleinement dans notre stratégie RSE, qui vise à réduire l'impact environnemental de nos opérations en privilégiant la reconversion de bureaux en logements, la transformation de l'existant, la sobriété foncière et des matériaux revalorisés. Renaissance est un projet emblématique de notre façon de bâtir autrement : avec responsabilité, exigence et innovation au service des territoires.* »



Crédit : Dimitri Lamour©

Fiche technique :

Promoteur : Groupe Giboire

Architecte : Latitude Architectes

Maîtrise d'œuvre d'exécution : SBC et SA GUIMARD

Aménagements paysagers : Le Bruit des cailloux

Surface de plancher globale : 11 600 m²

Nombres de logements : 138 (Groupe Giboire), du T2 au T7 DUPLEX

- 54 T2
- 38 T3
- 22 T4
- 17 T5
- 3 T5 duplex
- 1 T6
- 1 T6 duplex
- 2 T7 duplex
- Ainsi que 36 logements de Morbihan Habitat

Démarrage travaux « Démolition » : Mars 2019

Démarrage travaux « Construction » : Janvier 2022

Livraison : Bâtiment D : Septembre 2024 - Bâtiments A&C : Décembre 2024 – Bâtiment B : Juin 2025

Adresse : 37 – 37bis – 37ter Boulevard de la Paix et 1 et 3 Rue du 11 novembre 1918 – 56 000 Vannes

À propos du Groupe Giboire :

Depuis un siècle, le Groupe Giboire s'est construit, au fil des générations, sur des fondations restées intactes : respect, engagement, fiabilité et excellence. Par sa taille humaine et son capital entièrement familial, le groupe bénéficie d'un circuit de décision très court, extrêmement réactif. Solidement ancré au cœur des territoires sur lesquels il s'implante, l'activité du Groupe Giboire couvre l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier : promotion immobilière et aménagement foncier, transaction en habitation, gestion locative, immobilier d'entreprise et de commerce, conseil en investissement patrimonial, activité de coworking, syndic de copropriété.

Historiquement présent en Bretagne et Pays de la Loire, et depuis 2017 en Île-de-France, le Groupe Giboire est l'un des principaux acteurs immobiliers indépendants du Grand Ouest, réalisant un chiffre d'affaires de 224 M€ et employant 250 collaborateurs. Avec une longévité exceptionnelle à l'échelle nationale et européenne dans le secteur de la promotion immobilière, l'entreprise centenaire se développe à présent dans les régions Nouvelle-Aquitaine, Auvergne-Rhône-Alpes et sur l'arc méditerranéen.

Son développement s'appuie sur des emplacements et une construction de qualité, des architectures originales et des finitions soignées, des relations de proximité et de confiance avec les collectivités territoriales et les partenaires, une co-construction et un accompagnement des clients particuliers et professionnels tout au long de leur projet.

En concertation avec les collectivités, les équipes du Groupe Giboire s'attachent à développer des espaces de vie et de travail de qualité, durables, adaptés aux nouveaux usages. Le Groupe croit en sa "marque de fabrique" : développer avec lucidité des produits soignés répondant aux attentes des acteurs de la vie locale, en s'engageant de manière pérenne et écologiquement responsable.

www.giboire.com

Contacts presse Groupe Giboire :

Galivel & Associés – Valentin EYNAC / Carol GALIVEL

01.41.05.02.02 / 06.09.05.48.63

galivel@galivel.com / www.galivel.com

Fanny LE GAL – Directrice de la communication

fanny.legal@giboire.com