

La Tour TIP à Angers, un bâtiment totem qui méritait quelques étages de plus

La tour de 45 mètres de haut érigée à l'entrée du Plateau des Capucins, boulevard Jean-Moulin à Angers, a été inaugurée ce vendredi après-midi 3 février 2023. Un bâtiment signal auquel il manque toutefois une poignée d'étages, reconnaissent les acteurs du projet.

Premier projet lauréat du concours Imagine Angers à sortir de terre à l'été 2020, premier bâtiment livré à la rentrée dernière et finalement premier bâtiment inauguré. La Tour TIP a rassemblé près de 200 invités ce vendredi 3 février 2023 sur le site de la Proue qui lui a donné son nom (la Tour d'Innovation de la Proue).

Tout semble donc réussir à Open Partners (Paris) et au Groupe Atao (La Baule), les financeurs de cette opération, la première qu'ils réalisent à Angers. Ils ont même été consacrés par la profession en décembre 2021 à travers le [Grand Prix national des Pyramides d'Or](#), qui récompense le meilleur programme immobilier de l'année.

« On ne voulait pas tomber dans le gigantisme »

La commercialisation confirme les attentes. Les 183 chambres pour étudiants et jeunes actifs répartis dans 13 étages sont toutes louées, sauf une qui avait été réservée pour la visite inaugurale. Les 42 appartements aménagés dans l'autre plot ont été vendus et l'espace de coworking, placé au centre, est bien lancé. Un café ouvrira en mars puis une brasserie à la mi-avril sous l'enseigne Bistrot Régent.

Reste le geste architectural. Est-il à la hauteur de l'appel à projets innovants impulsé en 2017 par Christophe Béchu qui voulait faire entrer Angers dans une nouvelle dimension urbanistique, comme l'a rappelé son successeur, Jean-Marc Verchère ?

Cogérant d'Open Partners, Yves Crochet considère l'exercice réussi sur ce plan-là aussi : Notre projet initial comportait 9 étages. C'est à la demande du jury qu'on est monté à 13. Les élus ont accepté de modifier le Plan local d'urbanisme. Mais j'avais une obsession : ne pas tomber dans le gigantisme. Les résidences de plusieurs centaines de logements créent des concentrations qui n'aident pas les jeunes à s'intégrer. Plus vous logez de gens sous le même toit, moins ils se connaissent. Il fallait un projet audacieux mais à taille humaine, adapté à la ville.

Le maître d'ouvrage associé est plus critique, et c'est rare pour le souligner, sur le résultat final : À chaque fois que je vois cet immeuble, je me dis qu'il n'est pas assez élancé. Il lui manque trois ou quatre étages, regrette Louis Romieux qui se reproche aussi d'avoir abandonné, pour des raisons techniques, l'idée de végétaliser les façades, couvertes d'une résille en [béton blanc autolavant](#), trop minérale à son goût.

L'ambition de la verticalité, assume-t-il aussi, a été freinée par des considérations économiques. Si le bâtiment avait dépassé le seuil des 50 mètres de haut, comme une dizaine d'autres construits dans la ville dans les années 1960 et 1970, il aurait été soumis à la réglementation, plus récente, des immeubles de grande hauteur (IGH) qui impose notamment la présence à demeure d'un pompier. Les charges auraient été énormes et se seraient répercutées sur les loyers. Ce n'était pas notre intention, justifie le président d'ATAO.

On est allé au maximum de ce que nous permet la réglementation. Au-delà, la maîtrise d'ouvrage ne nous aurait pas suivis, confirme Frédéric Rolland, qui avait livré dix ans plus tôt le bâtiment voisin de l'Eséo.

Pour l'architecte angevin, la Tour TIP tient toutefois son rôle : C'est un bâtiment repère, ne serait-ce que par la topographie



qui le positionne sur un piton élevé. Les trois étages gagnés rendent quand même ce projet conforme à ses ambitions de départ, vu de près comme de loin.

Sera-t-il possible un jour de pousser le bouchon un peu plus haut ? Adjoint à l'urbanisme, Roch Brancour en doute : Autant on aurait pu gratter quelques étages ici, autant je ne crois pas en la nécessité d'avoir des tours de 20 étages ailleurs, à moins de trouver un site qui s'y prête avec assez de respiration autour.

L'architecte est aussi de cet avis : Une très grande tour créerait une tension. Ça en ferait un bâtiment héroïque mais solitaire. Angers a une harmonie. Dans cet équilibre, on doit encore mettre les accents qui manquent, mesurés, par endroits, pour éviter un urbanisme qui nivelle. La Tour TIP fait partie de ces émergences.

La Tour TIP en bref

- Historique : projet lauréat d'Imagine Angers en mars 2018, permis de construire en octobre 2019, début du chantier en juillet 2020, livraison des bâtiments A et C à l'été 2022, livraison du bâtiment B en mars 2023.
- Programmation : résidence Habitat Junior® (183 logements, 5 000 m² de surface plancher), immeuble d'habitation (42 appartements, 2 500 m²), hyperlieu (1800 m²), bar et restaurant (900 m²).
- Montant global de l'investissement : 30 millions d'euros.
- Maîtrise d'ouvrage : Open Partners (Paris), Groupe Atao (La Baule).
- Maître d'oeuvre : Frédéric Rolland & Associés (Angers).
- Exploitants : Les Belles Années (résidence jeunes actifs et étudiants), Digital Village (hyperlieu).

Un numéro de 303 sur « La hauteur »

Le dernier numéro trimestriel de « 303 », la revue culturelle des Pays de la Loire, est consacré à la notion de hauteur dans le paysage ligérien et son patrimoine bâti.

Les constructions les plus hautes témoignent de la modernité de leur époque, rappelle dans son éditorial Sévak Sarkissian. L'architecte se penche sur l'oeuvre singulière laissée par le constructeur et promoteur immobilier [Henri Konckier](#), décédé le 15 janvier 2020 à l'âge de 97 ans, à Angers mais aussi à Avrillé où sa résidence du Val d'Or (55 mètres, 16 étages) reste la plus imposante de l'agglomération.

Henri Konckier a imaginé des logements dont les dimensions, les qualités et l'architecture ont rencontré la faveur des acquéreurs, conclut Sévak Sarkissian. Ses résidences demeurent des lieux de vie recherchés. Répondant à des situations urbaines différentes, le recours à la hauteur trouve tout son sens au sein de grands parcs paysagers. Sa production exemplaire atteste que le nombre (de logements, N.D.L.R.) et l'industrialisation ne sont pas antinomiques avec la pérennité.

Angers, 3 février 2023. La Tour TIP culmine à 45 mètres de hauteur sur 13 étages à l'entrée du Plateau des Capucins, près de l'Eséo. L'immeuble a été inauguré ce vendredi en présence du maire et des dirigeants des deux promoteurs : Open Partners et le Groupe Atao.

CO Laurent COMBET