
D O S S I E R D E P R E S S E

juillet 2014



île de Nantes

Prairie-au-Duc

Une nouvelle manière d'habiter
la Loire en ville



Sommaire

| | |
|--|---------|
| Un quartier au cœur de la métropole nantaise | PAGE 03 |
| Un environnement naturel et urbain exceptionnel | PAGE 04 |
| Une ambition forte d'aménagement durable | PAGE 05 |
| Débats et diagnostics pour fabriquer la ville autrement | PAGE 06 |
| OPÉRATIONS LIVRÉES ET ENGAGÉES | |
| Prairie-au-Duc nord, le quartier se dessine | PAGE 07 |
| <ul style="list-style-type: none">• 2012/2013 : Les élèves investissent les premiers équipements...• 2014 : Les premiers habitants arrivent | |
| OPÉRATIONS À VENIR | |
| L'aménagement se poursuit au nord du boulevard... | PAGE 10 |
| <ul style="list-style-type: none">• 2015/2017 : îlink, un terrain d'expérimentation• La dernière opération au nord du boulevard de la Prairie-au-Duc | |
| Prairie-au-Duc sud : une nouvelle étape | PAGE 12 |
| <ul style="list-style-type: none">• Le Médiacampus, un projet innovant qui rassemble étudiants et professionnels de l'information• Quatre nouvelles opérations en 2014• Typologies des opérations à venir | |
| Les grands repères | PAGE 15 |
| <ul style="list-style-type: none">• Chiffres clés• Équipements et services• Une démarche innovante pour favoriser l'implantation de commerces de proximité• Une nouvelle ZAC pour les 80 hectares à aménager, au sud-ouest de l'île | |
| Annexes | PAGE 18 |

Un quartier au cœur de la métropole nantaise

Depuis 2012, le projet urbain s'attache à conforter le rôle de nouvelle centralité de l'île. Cette extension du centre-ville, à vocation métropolitaine, bénéficie d'une opportunité exceptionnelle à l'ouest du territoire, où 80 hectares se libèrent progressivement pour accueillir le nouveau quartier de la Prairie-au-Duc, le futur CHU et un parc urbain de 14 hectares.

La transformation à l'œuvre s'inscrit dans la continuité de la première phase du projet urbain, marquée par la création d'espaces publics et d'équipements qui rayonnent à l'échelle de la métropole. Aujourd'hui, l'émergence d'un quartier de part et d'autre du boulevard de la Prairie-au-Duc vient compléter ces aménagements, et s'affirme comme la figure de proue d'innovations dans la fabrique de la ville. Le quartier se construit tel un laboratoire urbain guidé par de nouveaux modes de fabrication.



Le quartier Prairie-au-Duc se développe au sud du Parc des chantiers



Périmètre Prairie-au-Duc nord et sud



Un quartier dans un parc

Un environnement naturel et urbain exceptionnel

Logé entre le Parc des chantiers et un futur parc métropolitain de 14 ha, le nouveau quartier de la Prairie-au-Duc bénéficie d'une **situation exceptionnelle**, à proximité du fleuve. Au cœur d'un site qui a façonné l'identité nantaise, la ville prend ses marques. Dès l'origine du projet urbain, une attention particulière a été portée à ces **lieux mémoriels, réhabilités pour installer de nouveaux usages sans gommer les traces du passé**. Du hangar à bananes aux nefs, des cales au bâtiment des ateliers et chantiers de Nantes réhabilités, plus de 20 hectares d'espaces publics ont été aménagés pour devenir un haut lieu de **promenade et de tourisme culturel, plébiscité par les visiteurs**.

Avec l'arrivée des premiers élèves de l'école Aimé-Césaire à la rentrée 2012, le quartier de la Prairie-au-Duc est entré de plain-pied dans la phase 2 du projet urbain, initiant le projet du grand sud-ouest. Place aux habitants, aux actifs, aux étudiants, aux commerçants ; qui vont investir les nouveaux programmes le long du boulevard. Ce quartier est l'occasion d'**expérimenter de nouveaux usages et de contribuer à un rééquilibrage de l'offre de logements et d'équipements, à l'échelle de l'île**.

Il permet également d'**étendre et de développer le Quartier de la création** en offrant une capacité constructible importante pour développer l'immobilier de bureaux destiné aux activités culturelles et créatives. Une dynamique portée également par les **établissements d'enseignement supérieur et de recherche (ESMA en 2014, SciencesCom en 2016, Ecole de design en 2018)**, venant ainsi cohabiter avec ceux qui ont déjà fait le choix de s'implanter sur ce secteur (École d'architecture en 2009, École des Beaux-arts et pôle de recherche culture numériques de l'Université en 2017).

Parole à Anne Mie Depuydt

Architecte-urbaniste de l'agence uapS, maîtrise d'œuvre urbaine du projet urbain de l'île de Nantes

« Le front continu en façade, sur le Parc des chantiers, est conçu de façon homogène et contemporaine en réponse aux bâtiments du XVIII^e siècle de l'autre côté de la Loire, quai de la Fosse. Des émergences ponctuelles au centre du quartier, des petites tours en quinconce et des bâtiments bas plein sud, permettent de ménager des vues en biais. Nous affirmons ainsi une horizontalité face à la Loire et au quai de la Fosse, un ancrage au sol. Nous voulons aussi créer ce lien qui manque entre le Quartier de la création et le Hangar à bananes. »

Une ambition forte d'aménagement durable

Labellisé éco-quartier par l'État en 2009, le quartier de la Prairie-au-Duc est un quartier pilote qui a contribué à inscrire la métropole Nantes-Saint-Nazaire parmi les treize « ÉcoCités », label attribué aux pionniers d'aménagements urbains exemplaires, susceptibles de constituer des références pour la diffusion de nouvelles pratiques. L'ensemble des opérations répond donc à des exigences de qualité élevée.

En termes d'économie d'énergie, la présence du réseau de chaleur urbain, couplé au soin apporté à l'enveloppe thermique des bâtiments, permet d'atteindre une performance jusqu'à RT 2012 - 20 %. La desserte assurée par la ligne de transport en commun Chronobus C5 (Bus à Haut Niveau de service) contribue à favoriser l'usage du transport public en connectant la Prairie-au-Duc au centre-ville historique.

En matière de traitement des déchets, le quartier sera doté de colonnes enterrées : une quarantaine seront réparties en 7 points pour accueillir les Tri'sac bleus et jaunes, complétés par 3 points de collecte du verre.

Dans ce quartier destiné à accueillir à l'horizon 2025 près de 3 000 habitants, la qualité de vie et la mixité sociale font l'objet d'une attention particulière. Conformément au choix des élus de l'agglomération inscrit dans le PLH 2010-2016, une proportion de 50 % de logements sociaux et abordables permettra d'élargir l'accès aux logements. La programmation s'est également attachée à promouvoir une offre destinée aux familles, identifiée comme insuffisante au centre et à l'ouest du territoire. Des innovations en terme de mixité intergénérationnelle seront également expérimentées. Avec ce nouveau quartier, il s'agit de préfigurer la ville de demain, une ville agréable à vivre pour tous, qui répond à une nouvelle donne sociale et environnementale.



Un quartier connecté au Parc des chantiers



Débats et diagnostics pour fabriquer la ville autrement

Depuis 2011, la Samoa multiplie les initiatives de dialogue et d'analyses pour enrichir les réflexions, adapter les cahiers de prescription, et encourager l'innovation. Usagers et professionnels contribuent étroitement à cette dynamique de fabrication de la ville. À l'écoute des habitants de la métropole, avec l'atelier citoyen mené en 2011 / 2012, tout comme des professionnels qui participent aux ateliers formes urbaines initiés en juillet 2012, la Samoa a également missionné des cabinets d'études sur trois problématiques majeures dès 2011. Les questions du logement, du stationnement et des commerces ont été passées au crible pour adapter les réponses aux besoins exprimés en fonction des freins et opportunités diagnostiqués. Ces débats et analyses irriguent la programmation de la phase 2 du projet urbain, dont le quartier de la Prairie-au-Duc est une pièce maîtresse. Évolutivité des logements, mutualisation des stationnements, mutabilité des rez-de-chaussée... autant de sujets qui ont stimulé la créativité des acteurs pour proposer de nouvelles méthodes et formes urbaines expérimentées sur ce site.



OPÉRATIONS LIVRÉES ET ENGAGÉES

Prairie-au-Duc nord, le quartier se dessine

2012/2013 Les élèves investissent les premiers équipements...

Septembre 2012, les premiers élèves font leur rentrée à l'école primaire Aimé-Césaire, l'une des trois structures du pôle enfance, première opération du quartier de la Prairie-au-Duc. Dix classes, un centre de loisirs et une crèche associative composent ce bâtiment basse consommation - une première sur la liste des équipements de la ville de Nantes. Conçu par l'architecte Bruno Mader, en association avec l'agence nantaise Mabire-Reich, il est enveloppé de lames de châtaignier et pensé comme un jardin qui émerge du sol et abrite des espaces dédiés aux enfants. Avec son toit planté de bruyères et de genêts au coeur duquel se découpent des espaces de jeux, il offre un cadre intimiste aux enfants, doté de grandes qualités thermiques, acoustiques et visuelles



L'école Aimé Césaire et son toit-jardin

Début 2014, ce sont les étudiants de l'ESMA (École supérieure des métiers de l'audiovisuel) / Cinécréatis qui rejoignent le quartier. L'établissement a choisi le Quartier de la création pour y implanter ses nouveaux locaux. 500 futurs professionnels de métiers de l'audiovisuel, du cinéma et des nouvelles technologies de l'image sont à l'oeuvre dans les 1 800 m² de l'école, complétés par une résidence étudiante de 2 600 m² avec 135 logements.



L'École supérieure des métiers de l'audiovisuel conçue par les architectes BNR

2014 Les premiers habitants arrivent

Entre le pôle enfance Aimé-Césaire et l'ESMA/Cinécréatis, L'Oiseau des îles accueille ses premiers habitants depuis le printemps 2014. L'opération de logements locatifs sociaux PLUS/PLAI de Nantes habitat, conçue par l'agence parisienne Antonini-Darmon, offre 24 appartements avec balcons et 6 maisons avec terrasses. Le bâtiment collectif s'élève sur un socle qui accueille les logements individuels, 500 m² de surfaces commerciales (brasserie) et le parking de l'opération.



L'Oiseau des îles



À l'automne, l'opération de **La Nantaise d'Habitations**, 36 logements sociaux verra elle aussi arriver ses premiers locataires au 2 boulevard de la Prairie-au-Duc. L'immeuble de 9 étages abrite 33 appartements du T2 au T5 et 3 maisons de ville occupent le rez-de-chaussée, aux côtés de 400 m² de commerces (dont une boulangerie).

La Nantaise d'Habitations

MAITRISE D'OUVRAGE La Nantaise d'Habitations
 ARCHITECTES GLV
 EN TRAVAUX / LIVRAISON Automne 2014

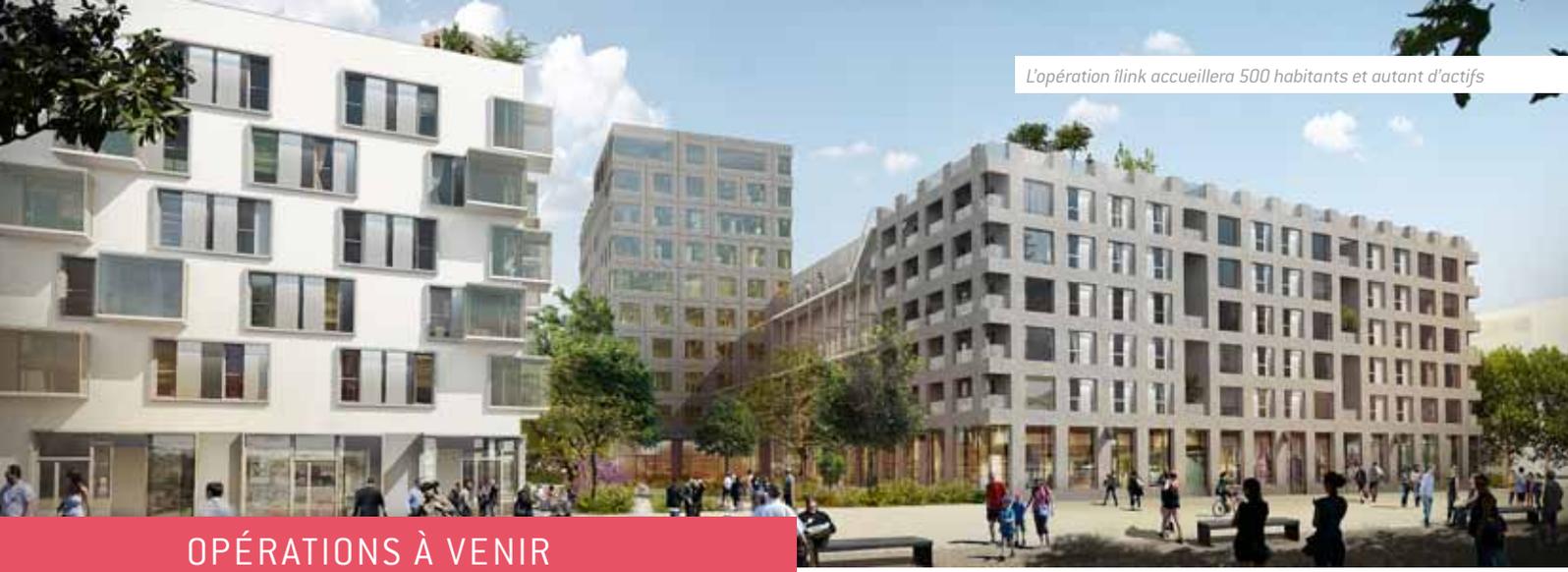
Les travaux de l'opération **Imbrika**, engagés en 2014 se termineront mi 2015. Elle a été récompensé par le grand prix régional des **Pyramides d'argent*** en avril pour son **architecture audacieuse** basée sur un concept atypique qui superpose commerces, bureaux et logements. L'immeuble conçu par le cabinet d'architecture **Brenac et Gonzalez**, et réalisé par le groupe Giboire, propose un partage des parties communes, pensées comme des lieux d'échanges entre habitants et actifs. Il s'agit d'une **opération hybride comprenant 30 appartements, 4 maisons-ateliers et des bureaux destinés à des petites structures.**

** Organisé par la Fédération des promoteurs immobiliers de France, ce concours récompense les meilleurs programmes immobiliers régionaux.*

Imbrika

MAITRISE D'OUVRAGE Giboire
 ARCHITECTES Cabinet Brenac et Gonzalez
 EN TRAVAUX / LIVRAISON Mi 2015





OPÉRATIONS À VENIR

L'aménagement se poursuit au nord du boulevard...

2015/2017 îlink, un terrain d'expérimentation

Baptisée îlink, la prochaine opération d'envergure du quartier de la Prairie-au-Duc est un ensemble de quatre bâtiments d'une superficie totale de 23 000m², situé dans la continuité de l'école ESMA/ Ciné-créatis et de l'opération de la Nantaise d'habitations. D'ici à 2017, 500 habitants et 500 actifs sont attendus.

Programme immobilier innovant réalisée conjointement par Brémond, VINCI Immobilier, ADIM, Harmonie Habitat et îlink association, l'îlot a pour ambition de connecter les habitants entre eux mais aussi à leur quartier. La force du projet est d'associer logements, bureaux, commerces et activités et de proposer à ses habitants des solutions adaptées aux nouveaux usages et modes de vie urbains.

La coconstruction est au cœur de ce projet exemplaire. Accompagnés par îlink association, les futurs occupants et personnes intéressées par le projet ont mené une réflexion importante depuis 2012, en lien étroit avec l'ensemble des acteurs (opérateurs, architectes, aménageur, futurs usagers...). L'association assure la définition et la gestion des nouveaux services proposés : une conciergerie, un lieu pour faciliter le lien entre habitants et actifs, l'Atelier 10 dédié au co-working et le Labo Art&D, un espace créatif et culturel. Des espaces partagés – une salle modulable (réunions, loisirs et événements privés), des jardins sur les toits et un gîte urbain – sont également expérimentés. D'ores et déjà impliqués, les futurs occupants concevront ces espaces qui favorisent les rencontres et les échanges ; et tissent les liens qui contribuent à la vie d'un quartier avant même que le programme sorte de terre.



Des jardins partagés en toiture

La forte mixité sociale est la seconde innovation majeure de ce programme aux objectifs ambitieux. 50 % de logements en accession et locatif social, une résidence pour personnes âgées autonomes, des bureaux, des commerces, des ateliers de créateurs... S'ajoutent à cette forte mixité des démarches innovantes : mutualisation des places de stationnement, évolutivité des logements et des commerces avec la possibilité, par exemple, d'aménager un espace supplémentaire en fonction des besoins des usagers, mixité intergénérationnelle avec le développement de services partagés...



îlink

MAITRISE D'OUVRAGE

Brémond, VINCI Immobilier, ADIM, Harmonie Habitat et en partenariat avec îlink association

ARCHITECTES

Block - Guiné-Pottin / Explorations. architecture

DÉBUT DES TRAVAUX Début 2015

LIVRAISON 2017

Parole à Jean-Luc Charles

Directeur général de la Samoa

« *Expérimental, l'îlot îlink offre l'occasion de mettre en œuvre des interactions innovantes entre les usagers du futur quartier: vie associative à l'intérieur des îlots, dynamique intergénérationnelle grâce à la résidence pour personnes âgées autonomes, aux logements familiaux, aux ateliers de créateurs... Au pied de ces immeubles, des lieux de proximité seront créés pour donner aux gens l'opportunité de se rencontrer.* »

La dernière opération au nord du boulevard de la Prairie-au-Duc

En 2017, l'opération de Nantes Habitat verra elle aussi le jour aux côtés de l'îlot îlink, avec 83 logements en locatifs sociaux et en accession sociale dont 9 maisons de ville, 500 m² de locaux d'artistes et 500 m² de locaux d'activités occupent le rez-de-chaussée. Cette opération, aux surfaces confortables du T2 au T5, offre également des espaces partagés au cœur de l'îlot. Il s'agit de la dernière opération à venir au nord du boulevard de la Prairie-au-Duc.

Nantes Habitat

MAITRISE D'OUVRAGE

Nantes Habitat

ARCHITECTES

Concours conception
Réalisation en cours

DÉBUT DES TRAVAUX Été 2015

LIVRAISON 2017

Aujourd'hui, 1/3 des opérations du quartier a été livré ou est en travaux, soit 55 000 m² (livraisons échelonnées entre 2014 et fin 2016)

500 logements / 1 200 habitants

25 000 m² de bureaux/équipements

600 m² de commerces de proximité

3 000 m² d'activités en RDC

Prairie-au-Duc sud : une nouvelle étape

Entre 2016 et 2018, cinq nouvelles opérations occuperont une place particulière dans le tissu urbain entre le Parc des chantiers et le parc de 14 hectares projeté sur l'emplacement actuel du faisceau ferroviaire.



Le Médiacampus, un projet innovant qui rassemble étudiants et professionnels de l'information

En septembre 2016, étudiants de SciencesCom et acteurs de l'économie de la communication et des médias s'installeront dans ce bâtiment propice aux échanges entre le monde économique et celui de l'enseignement supérieur.

Le Médiacampus accueillera Télénantes, qui mutualisera l'exploitation de ses équipements avec l'établissement de formation aux métiers de la communication et de l'audiovisuel. Dans ce bâtiment, d'une surface totale de 5 700 m², SciencesCom occupera 2 500 m², Télénantes 600 m² et ces deux structures mutualiseront 1 800 m². Les 800 m² restant seront consacrés aux plateaux tertiaires et pourront permettre à terme une extension de l'école.





Médiacampus

MAÎTRISE D'OUVRAGE

CCI Nantes Saint-Nazaire

ARCHITECTES Cabinet Moatti-Rivière

DÉBUT DES TRAVAUX Février 2015

LIVRAISON Juillet 2016

Quatre nouvelles opérations lancées en 2014

Dans la continuité des opérations engagées au nord du boulevard, trois nouveaux îlots (H, G1 et G2) ont été mis en consultation simultanément. Les candidatures des opérateurs sont en cours d'analyse par la Samoa et la collectivité pour une sélection à l'automne 2014.

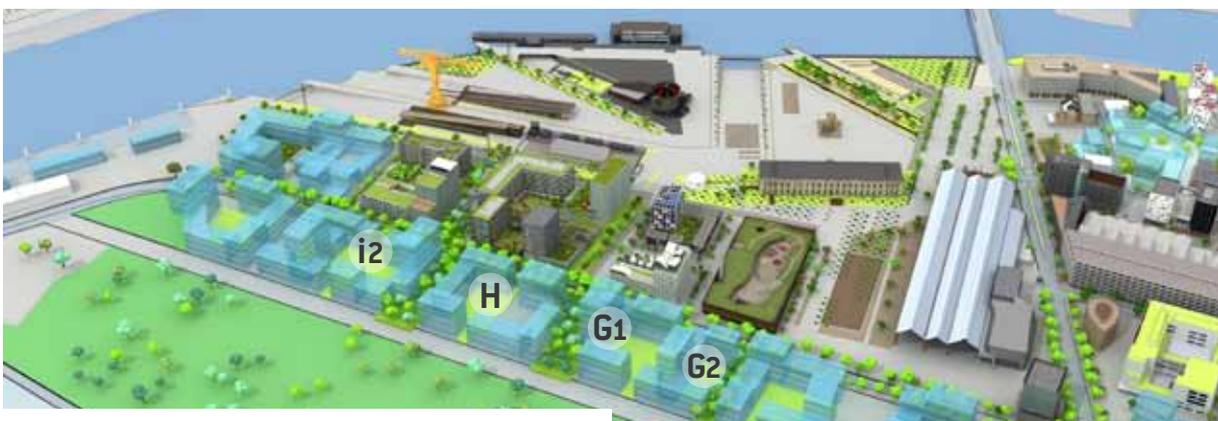
La volonté commune pour ces trois nouvelles opérations, à dominante résidentielle, est d'offrir de nombreux logements familiaux. Comme sur l'îlot ilink, des pistes de réflexions devraient aboutir à des propositions concrètes de la part des opérateurs sélectionnés pour une approche innovante en termes de typologies de logements. Chaque îlot a un objectif précis pour relever le défi d'un quartier mixte accessible aux familles :

L'îlot H Produire des logements plus grands pour le même prix

L'îlot G1 Attirer des propriétaires occupants

L'îlot G2 Favoriser l'association et l'implication des futurs occupants

Sur le quatrième îlot i2, au sud-ouest du boulevard, Nantes Habitat réalise un immeuble de logements à vocation sociale de 7 200 m² (60 % sociaux et 40 % en abordables), 350 m² de surfaces d'activités de proximité au rez-de-chaussée et une salle de sports municipale d'environ 450 m².



Les îlots H, G1 et G2 en cours de consultation et l'îlot i2 de Nantes habitat.

Typologies des opérations à venir sur Prairie-au-Duc sud

| | i2 Nantes Habitat | H En cours | G1 En cours | G2 En cours | K Médiacampus | TOTAL |
|---------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|--|----------------------------|-----------------------------|
| Équipements | 450 m ² | | | 500 m ² locaux associatifs | | 950 m ² |
| Logements | | | | | | 9 730 m ² |
| > dont privés | | 5 600 m ² | 4 130 m ² | | | |
| > dont locatifs sociaux PLUS/LAI | 4 320 m ² | 1 600 m ² | 1 770 m ² | | | 7 690 m ² |
| > dont accession abordable ou sociale | 2 880 m ² | 800 m ² | | 6 400 m ² 100% LA | | 10 080 m ² |
| Bureaux Écoles | | 2 500 m ² | 1 900 m ² | | 5 700 m ² | 10 100 m ² |
| Activités en rdc | 350 m ² | 600 m ² | 400 m ² | | | 1 350 m ² |
| Commerces de proximité | | 900 m ² | 500 m ² | | | 1 400 m ² |
| TOTAL | 8 000 m² | 12 000 m² | 8 700 m² | 6 900 m² | 5 700 m² | 41 300 m² |

À l'horizon 2018, 2/3 des opérations seront livrées

Plus de 90 000 m² SP livrés

Près de 900 logements / 2 200 habitants

30 300 m² SP de bureaux / équipements

Un pôle de commerces et services de proximité entièrement livré avec 2 000 m² (superette + commerces de type tabac-presse, coiffeur, boulangerie...)

4 300 m² SP d'activités en RDC et commerces de destination

Les grands repères

Le quartier de la Prairie-au-Duc à l'horizon 2023

150 000 m² construits

1 200 logements

3 000 nouveaux habitants

2 000 emplois

Un pôle de commerces et services proximité de près de 2 000m²

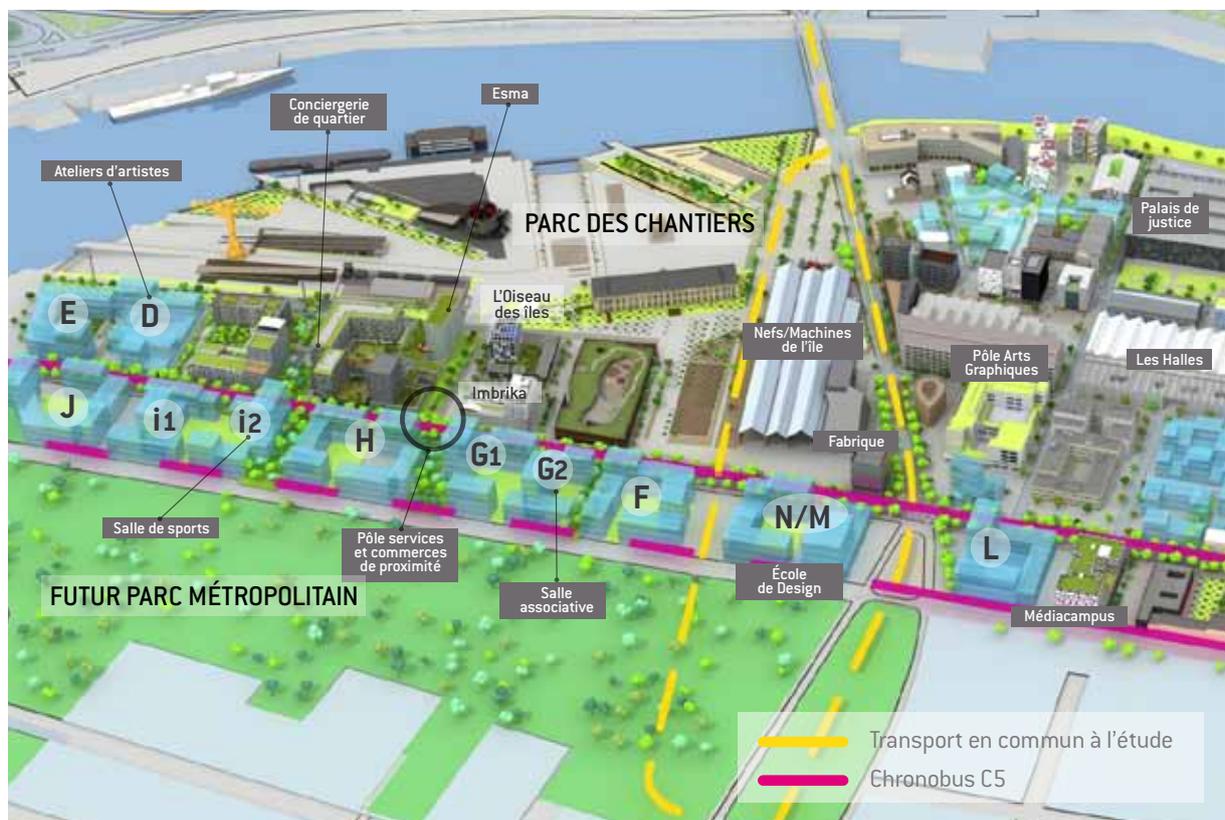
SERVICES PUBLICS :

Groupe scolaire, crèche, centre de loisirs, salle associative, une salle de sports municipale, des ateliers d'artistes de la ville de Nantes et une salle associative

ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR LIÉ AU QUARTIER DE LA CRÉATION :

École de cinéma ESMA / Cinécrétatis, Sciencescom, projet d'implantation de l'École de design

Équipements et services



Une démarche innovante pour favoriser l'implantation de commerces de proximité

Au cœur du quartier de la Prairie-au-Duc, un pôle de commerces de proximité de 1 500 m² à 1 900 m² sera créé autour d'une place. Ce pôle accueillera des commerces alimentaires (boulangerie, supérette...), un coiffeur, un tabac-presse, un pressing, un fleuriste, un opticien...

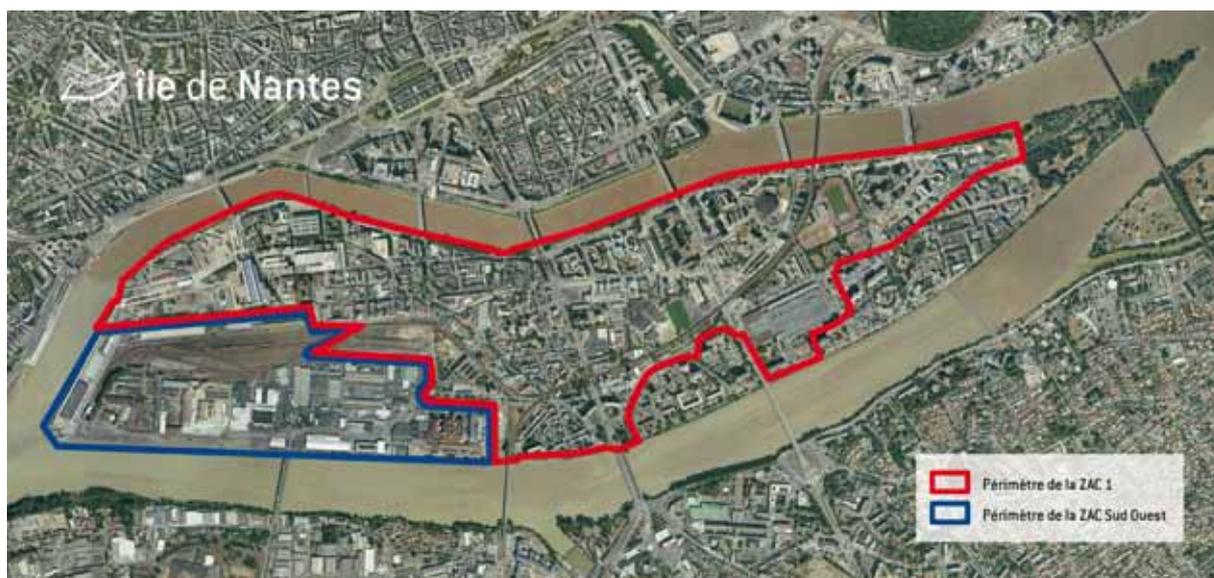
Afin de garantir et d'accompagner sa création, la Samoa va confier à un investisseur unique l'acquisition et le portage des locaux. Une démarche inédite sur l'île de Nantes qui permet d'assurer une cohérence commerciale à l'échelle du quartier et de l'île de Nantes. Un investisseur a donc été retenu au printemps 2014 suite aux discussions engagées auprès de plusieurs acteurs depuis 2013. Cet investisseur s'engage à proposer des loyers adaptés aux commerces de proximité et à assurer ce portage dans la durée.

Cette démarche est le fruit d'une analyse réalisée par le cabinet Objectif Ville sur les commerces en rez-de-chaussée de l'île de Nantes, à la demande de la Samoa. Ces études ont abouti à un diagnostic et à une stratégie de programmation adaptée au contexte de l'île de Nantes et au nouveau quartier de la Prairie-au-Duc où a été identifié un potentiel de développement dédié au commerce de proximité.



Une nouvelle ZAC pour les 80 hectares à aménager, au sud-ouest de l'île

Par délibération du conseil communautaire du 27 juin 2014, une ZAC (zone d'aménagement concertée) a été adoptée par les élus pour l'aménagement de 80 hectares au sud-ouest de l'île de Nantes. Le périmètre de la ZAC inclut les opérations immobilières au sud du boulevard de la Prairie-au-Duc, le futur parc urbain de 14 hectares, le CHU à l'horizon 2025 (à l'emplacement de l'actuel MIN), etc. La réflexion sur l'aménagement du sud-ouest s'accompagne d'une étude pour la création d'une nouvelle ligne de transport en commun de type tramway.



Annexes



L'OISEAU DES ÎLES

Le projet

Ce projet illustre la volonté de Nantes Habitat de proposer une offre de logements sociaux au cœur de la ville, intégrée dans un projet urbain d'envergure qui vise à transformer durablement cette partie de l'Île de Nantes.

L'innovation architecturale du projet démontre qu'il est possible de faire du logement social au service des locataires et au service de la qualité de la ville.

L'Oiseau des Îles fait référence au dernier trois-mâts à être sorti des chantiers Dubigeon en 1935. C'était, jusqu'à son démantèlement en 2009, le plus ancien navire construit par les chantiers Dubigeon encore en activité après le Belem.

Le mot de l'architecte

L'ensemble du projet est formé d'un socle surmonté d'une tour. Ce socle est en rapport direct avec les espaces publics piétons situés au nord, à l'est et au sud de l'îlot. Il accueillera l'espace d'activités, les logements individuels ainsi que le parking. Ce monobloc se déforme et ondule pour différencier les fonctions du programme et permettre leurs identifications. Cette partie du socle (côté place) est lisse, sobre et transparente. Largement vitrés, simplement habillés d'un lattis de bois espacé, les locaux d'activités (pressenti offre de restauration) s'ouvrent vers les espaces publics.

Le centre du socle, en creux, permet de scinder les logements individuels et collectifs et favorise ainsi la logique d'adressage distinct entre collectifs et individuels. Il accueille le stationnement couvert, dont la toiture est entièrement végétalisée par un dispositif de végétation basse et diversifiée.

Descriptif de l'opération

Programme :

L'Oiseau des Îles comprend 24 logements collectifs avec balcons individualisés et 6 logements individuels avec terrasses.

Architecte : ANTONINI-DARMON

Typologie :

Collectifs : 5 T2, 9 T3, 9 T4, 1 T6
Individuels : 1 T2, 2 T3, 2T5, 1 T6

6 PLUS (individuels), 18 PLUS (collectifs),
6 PLUS CD ANRU (collectifs)

Loyers :

Pour un T3 type de 65 m² : 454 € (montant hors charge, hors accessoires et avant APL).

Fiche technique

Prix de revient : 6 305 787 € TTC
soit en moyenne 201 192 € TTC/ logement

Mode de dévolution : Entreprise générale - André BTP

Financements : Nantes Habitat - Nantes Métropole - CDC - ANRU - Conseil Général - Etat - Astria

Certification : BBC Effinergie,
Cerqual Habitat & Environnement

Obtention du PC : 10 août 2011
Démarrage des travaux : 28 septembre 2012
Livraison : avril 2014

GROUPE GIBOIRE - IMBRIKA

Une architecture innovante et audacieuse basée sur un concept atypique qui superpose commerces, bureaux et logements (du R+4 au R+9), signée BRENAC & GONZALEZ, architectes. Cette mixité verticale des fonctions remet à l'honneur le principe des immeubles haussmanniens. Les parties communes (ascenseurs, escaliers, cour au rez-de-chaussée) deviennent des lieux d'échanges. Outre cette superposition verticale, le projet innove en proposant à la vente des « maisons-ateliers » (à partir de 80 m²), locaux hybrides permettant la réalisation d'un atelier en rez-de-chaussée et d'une habitation dans les étages, le tout livré « prêt à finir » pour que le client final s'empare de ces locaux et les adapte à ses besoins.

Le groupe Giboire a été récompensé pour son programme IMBRIKA par le grand prix régional des Pyramides d'argent décerné par la Fédération des Promoteurs Immobiliers des Pays de la Loire.

Caractéristiques et points forts de ce programme :

- Mixité d'usages et de superposition verticale des fonctions : commerces/bureaux /logements/maisons-ateliers ou workshop
- Esthétique contemporaine signée BRENAC & GONZALEZ
- Grands espaces de vie extérieurs pour tous les locaux (bureaux et logements) : terrasses, coursives.
- « Habiter les toits » (terrasses accessibles sur les toits végétalisés)

Maîtrise d'ouvrage : GROUPE GIBOIRE

Architecte : Brenac & Gonzales

Livraison : 3^{ème} trimestre 2015

Surfaces : 1.955 m² pour les logements / 347 m² pour les maisons-ateliers / 2.701 m² pour les bureaux et 317 m² pour les commerces.

+ visuel



Médiacampus : un rassemblement inédit en France

La CCI Nantes St-Nazaire, Audencia Group et Télénantes se sont associés pour porter le projet Médiacampus. L'ambition est de créer un lieu unique et fédérateur au sein du Quartier de la création à Nantes, qui regroupera un établissement d'enseignement supérieur (SciencesCom), un média (Télénantes) et un plateau tertiaire. Ouverture du Médiacampus prévue en juillet 2016.

Un point de convergence dans le domaine de la culture et de la création

Le transfert de SciencesCom sur l'île de Nantes est un projet qui date de plusieurs années et qui a trouvé son aboutissement dans une forme originale : celle de regrouper dans un même site une école de communication et une télévision locale. Il s'agit d'une coopération sans équivalence aujourd'hui en France.

Ce projet, baptisé Médiacampus, a pour ambition de devenir un lieu unique et fédérateur, rassemblant plusieurs acteurs de l'économie de la communication et des médias. En effet, le bâtiment de 5 700 m² hébergera SciencesCom et Télénantes, qui exploiteront des studios de télévision et de radio, et des plateaux gérés par la CCI Nantes St-Nazaire et destinés à des entreprises culturelles.

Les trois copropriétaires, Audencia Group, Nantes Métropole et la CCI Nantes St-Nazaire, ont ainsi la volonté de créer un point de convergence et une référence dans le domaine de la communication et des médias. Le but étant de permettre la rencontre entre l'enseignement, la recherche et les médias, afin de permettre aux étudiants de se confronter concrètement au monde du travail, voire de le pratiquer.

Au cœur du Quartier de la création, un territoire en pleine ébullition

Le Médiacampus, dont le cabinet d'architectes Moatti-Rivière a en charge la réalisation, sera situé sur le boulevard Prairie des Ducs, en face de la rue Léon Durocher. Il s'agit d'une situation idéale, au sein du Quartier de la création de l'île de Nantes, quartier en pleine mutation et forte recomposition urbaine.

À la croisée d'une politique culturelle volontariste menée depuis 20 ans et d'un projet urbain ambitieux sur l'île de Nantes, le Quartier de la création fait émerger un pôle d'excellence dans le domaine des industries culturelles et créatives.

Le bâtiment rejoindra ainsi l'ensemble de projets architecturaux qui ont donné un nouveau souffle et un nouveau visage au patrimoine industriel de l'île de Nantes : l'École Nationale Supérieure d'Architecture, la Galerie des machines, la Fabrique, le Centre commercial Beaulieu, l'École des Beaux-Arts, etc.

L'ambition de participer au développement du territoire

Largement ouvert sur son environnement, le Médiacampus, se développera au sein d'un écosystème riche de partenaires diversifiés. De nouvelles passerelles s'établiront et créeront de la valeur pour l'ensemble des acteurs, grâce à un enrichissement mutuel.

Ce projet est donc une pierre essentielle dans la matérialisation et la concrétisation d'une filière importante pour notre territoire, à savoir la communication et les médias. Cette filière représente près de 18 000 emplois et 3 000 entreprises en Pays de la Loire. A l'échelle de la région du Grand Ouest, on recense 7 300 entreprises et 44 000 emplois !

Un partenariat intelligent entre les acteurs du territoire

Médiacampus c'est aussi le fruit d'un partenariat intelligent entre plusieurs acteurs du territoire : Audencia Group, la CCI Nantes St-Nazaire, Nantes Métropole, Télénantes, le Conseil général de Loire Atlantique et le Conseil régional des Pays de la Loire.

Le financement global de l'opération s'élève à 14,2 millions d'euros TTC. Il est assuré par :

- les ressources propres au Maître d'Ouvrage, l'Association Audencia Nantes École de Management,
- des subventions de la CCI de Nantes St-Nazaire, du Conseil Régional des Pays de la Loire, du Conseil Général de Loire Atlantique et de Nantes Métropole.
- la vente en l'état de futur achèvement (VEFA) de locaux à Nantes Métropole et à la CCI Nantes St-Nazaire.

Contact presse : Marie Le Saint - CCI Nantes St-Nazaire - Tél. : 02 40 44 60 82 - 06 12 25 21 98 - m.lesaint@nantesstnazaire.cci.fr



[@MarieLeSaint1](https://twitter.com/MarieLeSaint1)

RÉSIDENCE "LA PRAIRIE AU DUC"

A NANTES

Construction de 33 logements collectifs et 3 maisons de ville

- * **Foncier :**
 - Date d'acquisition 26 juillet 2012
 - Vendeur SAMOA
 - Coût HT m² SHON 180 € m²/HT
 - Prix de vente adapté à la réalisation de locatifs sociaux
- * **Date du permis de construire :**
 - 23 septembre 2011
- * **Date de l'ordre de service :**
 - 5 juillet 2012
- * **Date prévisionnelle de livraison :**
 - Septembre 2014
- * **Composition selon financement :**
 - 36 logements collectifs (2 391,53 m² surface/habitable),
 - 32 garages et 14 caves

| | PLUS classique | PLUS CD | TOTAL |
|--------------|----------------|-----------|-----------|
| T2 | 9 | 4 | 13 |
| T3 | 10 | 5 | 15 |
| T4 | 5 | 1 | 6 |
| T5 | | 2 | 2 |
| Total | 24 | 12 | 36 |

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social - PLUS CD : Prêt Locatif à Usage Social Construction Démolition

- * **Développement durable :**
 - Valeur DPE : 44 kWhep/m² par an Classe A
 - Performances atteintes selon la RT 2005 : Gain Créf ⇒ 36.5 % Gain Ubat ⇒ 39.6 %
 - Label : Qualitel
 - Chauffage : réseau de chaleur urbain
 - ECS : réseau de chaleur urbain
 - La très bonne isolation extérieure et la compacité de l'ouvrage permettent de se rapprocher du niveau de consommation Haute Performance Energétique RT 2012.

.../...

* **Prix de revient et financement :**

Le prix de revient prévisionnel TTC (TVA à 19,6 %), s'élève à 5 631 400 €, soit 1 969 € HT le m² de surface habitable.

Le financement obtenu est le suivant :

| | |
|--|-------------|
| * <u>SUBVENTIONS :</u> | |
| ANRU | 298 000 € |
| Communauté Urbaine Nantes Métropole..... | 238 500 € |
| CIL | 120 000 € |
| Etat | 58 700 € |
| Conseil Général..... | 42 000 € |
| * <u>PRETS :</u> | |
| PLUS CDC | 1 538 400 € |
| PLS CD CDC | 620 900 € |
| PLUS FONCIER CDC..... | 567 100 € |
| PLUS CD FONCIER CDC..... | 248 000 € |
| * FONDS PROPRES : | 1 335 600 € |
| * CREDIT DE TVA : | 564 200 € |

* **Architecte :**

Glv architectes

* **Conditions d'attribution :**

Les plafonds de ressources fixés réglementairement par catégorie de ménage varient en fonction des financements des logements.

Le financement de cette opération (PLUS) permet d'accueillir des familles dont les revenus sont compris dans les fourchettes ci-après :

24 logements "PLUS" et 12 logements "PLUS CD" pour lesquels le revenu imposable des familles doit être compris entre 0 et 100 % du plafond PLA/PLUS.

* **Loyers prévisionnels hors charges et hors annexes :**

- Loyer moyen T2 PLUS : 354 €/mois
- Loyer moyen T3 PLUS : 468 €/mois
- Loyer moyen T4 PLUS : 530 €/mois

- Loyer moyen T2 PLUS CD : 297 €/mois
- Loyer moyen T3 PLUS CD : 398 €/mois
- Loyer moyen T4 PLUS CD : 443 €/mois
- Loyer moyen T4 PLUS CD : 522 €/mois



ÎLINK, UNE NOUVELLE FACON DE VIVRE AU CŒUR DE L'ÎLE DE NANTES

Îlink est un programme immobilier innovant qui a pour ambition de connecter les habitants entre eux mais aussi à leur quartier.

Réalisée conjointement par Brémond, VINCI Immobilier, ADIM, Harmonie Habitat et îlink association, cette nouvelle opération située au cœur du Quartier de la Création offrira un nouveau mode d'habiter sur l'île de Nantes. En effet, le projet associera logements, bureaux, commerces et activités mais proposera également à ses habitants des solutions adaptées à leurs nouveaux usages ainsi qu'aux nouveaux rythmes de vie.

Des services innovants à partager

L'opération nommée Îlink, intégrera des espaces « à partager » et des services mutualisés tels que des jardins potagers, une conciergerie, un espace de co-working, une salle partagée, un espace créatif et culturel et un parking mutualisé.

Accompagnés par îlink association, qui assurera la définition et la gestion de ces nouveaux services, les futurs habitants pourront s'impliquer dans la conception de ces espaces conçus pour favoriser les rencontres et les échanges et créer une vie de quartier avant même que le programme ne sorte de terre.

Îlink, un nouveau mode d'habiter au cœur de l'île de Nantes

- Des appartements neufs du T1 au T5 au cœur de l'écoquartier de la Prairie au Duc
- Une vue imprenable sur la Loire et la ville historique
- Une situation idéale face au Carrousel des Mondes Marins, à 5 mn à pied du centre-ville de Nantes
- Des nouveaux services intégrés : conciergerie, gîte urbain,...
- Des espaces « à partager » : lieu de co-working, espace créatif et culturel, jardins potagers...

A propos du groupe Brémond

Acteur atypique du paysage de l'immobilier et créé il y a plus de 25 ans près de Nantes par Bernard Brémond, le groupe Brémond développe sa propre conception de la maîtrise d'ouvrage, faite de choix audacieux et d'engagements, auprès des décideurs et des populations des territoires sur lesquels il intervient. Conscient de sa responsabilité dans l'évolution des villes et des territoires, le groupe Brémond est un acteur engagé dont les opérations visent à optimiser la qualité du cadre de vie. www.groupe-bremond.com

A Propos de VINCI Immobilier

VINCI Immobilier, filiale du groupe VINCI, est un des principaux acteurs de la promotion immobilière en France. Implanté dans une quinzaine de villes à Paris et en région, VINCI Immobilier est présent sur les deux grands secteurs du marché : l'immobilier résidentiel (logements et résidences gérées) et l'immobilier d'entreprise (bureaux, hôtels, commerces), s'adressant ainsi aux investisseurs, institutionnels et aux particuliers. VINCI Immobilier apporte également à ses clients son expertise en matière de gestion d'immeubles à travers son pôle "services". Grâce à son offre multi-produits et son expertise dans la réalisation de grands projets complexes, VINCI Immobilier accompagne les collectivités locales pour la réalisation de leurs opérations d'aménagement et participe ainsi au développement des zones urbaines.

www.vinci-immobilier.com



NANTES CONNECTÉE

A propos d'ADIM

Société de VINCI Construction France dédiée au développement immobilier, ADIM est présente, grâce à son maillage géographique, sur l'ensemble du territoire national. ADIM bénéficie de toutes les compétences requises au développement d'offres multi-produits et multifonctionnelles utiles pour répondre aux souhaits des collectivités, confrontées à des contraintes de coûts, d'espace et d'attractivité. Partenaire des villes, ADIM noue de vrais échanges avec élus et aménageurs et s'appuie sur les meilleurs spécialistes pour développer des opérations immobilières intelligentes et concertées.

www.adim.fr

A propos de Harmonie Habitat

Akteur majeur de l'habitat social en Loire-Atlantique avec plus de 6000 familles « sous son toit », Harmonie Habitat vous offre aujourd'hui la possibilité de profiter de tout son savoir faire en tant que maître d'ouvrage au service du logement abordable, tout en vous garantissant une écoute humaine, chaleureuse et de proximité pour vous accompagner dans la quête d'un toit, le vôtre. Le confort pour tous et pour longtemps est notre vocation depuis 50 ans. Que ce soit par leur diversité architecturale, par la conception intelligente des intérieurs, les logements construits par Harmonie Habitat sont le fruit d'un souci constant d'offrir le meilleur pour tous, par des réalisations aux qualités pérennes associant élégance de l'architecture, confort des habitations et respect de l'environnement.

Bien plus qu'un toit...HARMONIE HABITAT met tout en œuvre pour que chacun puisse réaliser son rêve d'accession.

www.harmoniehabitat.org

A propos de îlink association

Créée en 2013, îlink Association porte la maîtrise d'usage du projet immobilier, dans le but d'associer les futurs usagers à la conception de celui-ci. La vocation de cette démarche est de définir, avec les futurs occupants, l'ensemble des services et espaces partagés qui participeront à la vie de quartier. Les deux premières années de travail, ponctuées par des balades urbaines, des événements sur le chantier et des ateliers créatifs, ont permis de faire émerger des jardins potagers, une conciergerie, un espace de coworking, un espace créatif et culturel, une salle partagée (pour l'organisation de réunions ou d'événements conviviaux)... Ces services seront administrés par la conciergerie. La gestion des espaces partagés et de l'offre de services mutualisés sera pensée en étroite concertation avec les futurs occupants. L'objectif poursuivi par îlink Association est de donner une réponse humaine à la ville durable, par l'implication des usagers dans le quartier où ils vivent.

Contact Presse Brémond

Agence Open Space

Karine Rameau

Tel : 01 47 64 40 71 - 06 15 05 96 40

Karine@openspace.fr

72 avenue Kléber- 75116 Paris

Contact Presse VINCI Immobilier

Vanessa LATTES

Responsable de communication

8 rue Heyrault - 92100 Boulogne-Billancourt

Tel : 01 55 38 79 40

Vanessa.lattes@vinci-immobilier.com

Contact Presse ADIM

Olivia Stemer

Tel : 01 41 91 44 64

Olivia.stemer@vinci-construction.fr

VINCI Construction France

61, avenue Jules Quentin

92730 Nanterre

Contact Presse Harmonie Habitat

Aurélie Benamor

8 avenue des Thébaudières

44800 Saint Herblain

Tél : 02 51 77 09 44

abenamor@harmoniehabitat.org





île de Nantes

Prairie-au-Duc

Une nouvelle manière d'habiter
la Loire en ville

samoa

société d'aménagement de la métropole ouest atlantique

contact presse

Lénaïc Le Bars

Responsable communication Samoa, Pôle urbain

TÉL : 02.51.89.72.61 / FAX : 02.51.89.72.51

lenaic.lebars@samo-nantes.fr

www.iledenantes.com

www.samo-nantes.fr