

Fabrique **urbaine & créative**
de l'île de Nantes

sadmod

DOSSIER DE PRESSE

10 mars 2023

Quartier Prairie-au-duc :
trois projets ambitieux pour la
terminaison du secteur ouest.
Présentation des lauréats - lots E - J1 - J2

SOMMAIRE

1- CONTEXTE : UN QUARTIER QUI EMERGE DEPUIS 2010	2
2- ENJEUX ET OBJECTIFS DES TROIS NOUVEAUX LOTS.....	4
3- FOCUS SUR LES TROIS OPÉRATIONS LAURÉATES	5
LIGHTHOUSE(LOTE)	5
LA FORÊT (LOT J1)	8
JAVA (LOT J2).....	10
4- AGENDA – Evènements à venir :	12



1- CONTEXTE : UN QUARTIER QUI EMERGE DEPUIS 2010

L'aménagement du quartier Prairie-au-duc, qui a débuté dans les années 2010, entame sa dernière étape avec l'urbanisation de la partie ouest. Sur ce site exceptionnel, à la pointe de l'île, trois nouvelles opérations (E, J1, et J2) ont été retenues à l'issue d'un concours organisé par Nantes Métropole et la Samoa (aménageur de l'île de Nantes). Ces trois projets s'inscrivent à la fois dans la continuité de l'existant sur le plan urbain et programmatique (mixité d'usages, attention particulière à l'animation des rez-de-chaussée, lien avec le quartier, espaces partagés...) ; tout en proposant un renouveau architectural et des ambitions fortes sur le plan environnemental, dans un objectif bas carbone. Une nouvelle phase qui marque un engagement collectif et des valeurs partagées pour la transition écologique et sociale de ce morceau de ville.

« Les changements climatiques et sociétaux nous amènent à revoir nos modes de faire et nos exigences de conception des opérations immobilières. L'exemple des futurs immeubles E, J1 et J2 nous prouve que ces ambitions, qui vont au delà des normes, ne sont pas incompatibles avec la qualité architecturale et la qualité de vie, bien au contraire ! »

Thomas Quero, adjoint au Maire de Nantes délégué à la forme de la ville, urbanisme durable et aux projets urbains

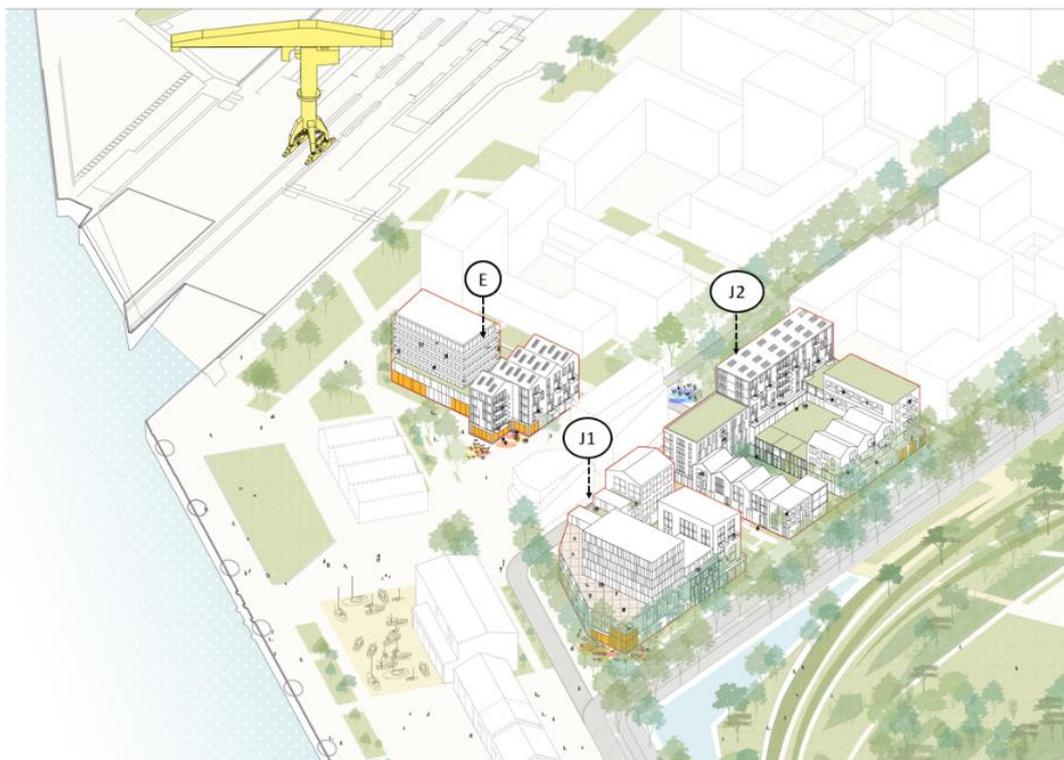


Situés dans la continuité des autres opérations immobilières, à proximité des hangars portuaires, ces trois immeubles s'inscrivent dans le contexte urbain existant, maillé par des espaces publics majeurs : Parc des chantiers, quai des Antilles et futurs Jardins de l'Estuaire au sud. Une fois livrés fin 2026, ils marqueront la skyline du quartier Prairie-au-duc et en particulier la proue, visible depuis la butte Saint Anne et le quai de la Fosse sur la rive nord.



Les prescriptions urbaines reposaient sur un triple enjeu :

- s'inscrire dans la continuité des opérations existantes sur le plan urbain, en accompagnant l'arrivée de nouveaux espaces publics (une place métropolitaine, une place de quartier, des venelles piétonnes) pour créer de nouveaux lieux de rencontre et de convivialité ;
- prendre le virage de la construction bas carbone, avec une ambition forte affichée par la Samoa dans son cahier des charges ;
- proposer des écritures architecturales diverses, douces, intégrant des matérialités nouvelles comme le bois ou la brique.



« Quel visage donner à l'île de Nantes depuis l'ouest, depuis la colline de Chantenay et la Loire ? C'est une finition en douceur du quartier Prairie-au-Duc qui verra le jour en 2026, avec des bâtiments majoritairement en bois et en matériaux biosourcés, qui s'inscrivent dans la continuité du quartier Prairie-au-Duc, de son identité forte et bien réglée, tout en assurant la bifurcation nécessaire en terme de sobriété carbone. »

Les trois projets choisis portent une attention forte au domestique avec des logements de grande qualité ; et proposeront aussi une programmation métropolitaine dans leur socle pour tirer la vie culturelle, festive et familiale du parc des chantiers jusqu'au quai des Antilles. »

Claire Schorter, architecte-urbaniste de l'île de Nantes, agence laq

LE QUARTIER EN CHIFFRES AUJOURD'HUI

- Un quartier mixte : 60% d'habitat, 14 % de bureaux, 20% d'équipements et 6% d'activités et commerces.
- Plus de 1 200 logements, dont 28% de logements locatifs sociaux et 23 % de logements abordables, locatifs ou en accession à la propriété
- 2 500 habitants
- 1 500 actifs
- 2 000 étudiants (Esma/cinécréatis, Ecole de design)
- Une desserte optimale en transport en commun : ligne 5 de Busway, navibus, et lignes 6 & 7 de tramway à l'horizon 2027



2- ENJEUX ET OBJECTIFS DES TROIS NOUVEAUX LOTS

OBJETIFS DU PROGRAMME

- Continuité urbaine et paysagère avec le quartier existant, mais renouvellement architectural
- Qualité de vie et adressages privilégiés sur la Loire, le Parc des chantiers et les futurs Jardins de l'Estuaire
- Mixité des usages : logements, bureaux et activités
- Programmation des RDC tournée vers les activités métropolitaines et orientée vers le public familial (+ de 4 800 m²)
- Ambitions environnementales fortes faisant la part belle aux matériaux biosourcés et au bioclimatisme.

« Ces trois nouvelles opérations entretiennent une relation étroite avec la Loire, avec le patrimoine bâti existant, l'ambiance portuaire et le grand paysage de l'île de Nantes. Elles apporteront également une nouvelle dynamique à la vie de quartier, de proximité, tout en étant ouvertes aux activités métropolitaines. »

Olivier Chateau, adjoint au Maire, élu de quartier

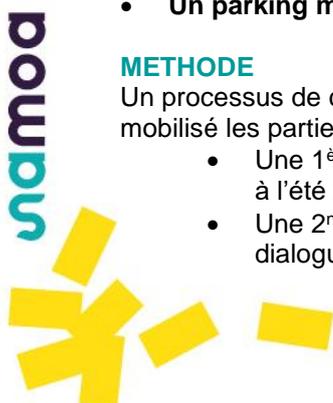
LES TROIS LOTS EN CHIFFRES

- **Logements** : environ 9 000 m² (125 logements dont 38 en locatif social, soit 30%)
- **Bureaux** : environ 4 800 m²
- **Activités** : environ 3 700 m²
- **Commerces** : environ 400 m²
- **Un parking mutualisé de 104 places, commun aux trois lots.**

METHODE

Un processus de consultation inhabituel et adapté à la situation exceptionnelle du site, qui a fortement mobilisé les parties :

- Une 1^{ère} phase de consultation promoteurs / architectes sur la base d'une esquisse lancée à l'été 2021
- Une 2nd phase offre avec trois opérateurs sur chacun des lots en janvier 2022 et un dialogue continu avec les équipes.



3- FOCUS SUR LES TROIS OPÉRATIONS LAURÉATES

LIGHTHOUSE (LOT E)



Projet Lighthouse (lot E) © Grafton architects

Promoteur : Six Ares/Aventim - Architectes : Grafton Architects

Programme

Surface totale : 4 200 m² SdP (surface de plancher)

Logements libres atypiques : 2 100 m² de SdP (25 logements)

Socle actif : 2 100 m² de SdP

Bâtiment très bas carbone

=> Objectif démarrage du chantier fin 2024 pour une livraison fin 2026

Le programme et son ambition architecturale

Le projet lauréat est imaginé par l'agence d'architecture dublinoise Grafton Architects, agence fondée en 1978 par Yvonne Farrell et Shelley McNamara et distinguée par de nombreux prix internationaux : RIBA Award en 2012, Pritzker price en 2020, prix Mies Van Der Rohe en 2011 et en 2022.

Ce programme mixte d'environ 4 000 m² accueillera 50% de logements (25 logements de typologies variées allant du T2 au T5bis) et 50 % d'activités sur le socle. Il offre une programmation de logements remarquables, proposant une nouvelle forme d'habiter la ville, notamment 25 « appartements villa » qui reprennent les codes de l'habitat individuel à la fois dans les volumes proposés mais également dans les usages attribués à chaque logement. La distribution des appartements, par de vastes terrasses communes et des coursives, permettront à chaque logement de bénéficier d'une entrée individuelle privatisée donnant sur l'extérieur. Ils seront à minima tous traversants (est/ouest) et bénéficieront de multiples espaces extérieurs généreux offrant des vues d'exception sur la Loire et le centre-ville de Nantes. La végétalisation tient une place centrale dans le projet. Pensée par les paysagistes de Topager, elle viendra coloniser les espaces privés et communs pour créer des lieux de rencontre, de respiration et d'apaisement au sein de la résidence.





Projet Lighthouse (lot E) en phase concours © Grafton architects

Il porte les ambitions suivantes :

- Proposer des logements atypiques reprenant les codes de l'habitat individuel, dans une architecture sobre et contextuelle.
- Développer une programmation de RDC ouverte sur la métropole, à destination des familles, en lien avec son environnement et les activités déjà présentes à proximité du site.
- S'inscrire dans une démarche de transition écologique forte.

« En tant qu'architectes, notre philosophie est de travailler comme des détectives culturels, en essayant d'entrer dans la peau de l'histoire pour poursuivre une tradition, pour traduire l'histoire en travail contemporain. Pour nous, le potentiel architectural de ce projet est la réinterprétation des précédents historiques, la recherche de la construction sous-jacente, la recherche d'indices, de souvenirs, d'éléments, afin de faire du neuf, de créer un bâtiment qui a un sens spécifique d'être lié au patrimoine historique et industriel de Nantes. »

Yvonne Farell et Shelley McNamara, architectes, Grafton Architects

Ici, les codes de l'architecture industrielle et maritime déjà présents sur l'île de Nantes ont été réinterprétés pour créer une forme ondulante et singulière, un vaisseau à vivre, assis sur un grand hall réversible, enveloppé d'un écrin de bois qui reprend à la fois la trame des quais de la Loire mais également les trames constructives défendues du quartier Prairie-au-Duc. Le lot E, propose une architecture sobre, contextuelle, bioclimatique et bas carbone. Le bâtiment termine le bloc urbain de la Prairie-au-Duc. Il s'inscrit à la fois dans le caractère résidentiel du nouveau quartier côté boulevard de la Prairie-au-duc mais s'ouvre également vers le fleuve et la ville historique côté nord et ouest.

La transition écologique est un élément central du projet. La conception et les usages ont été pensés pour limiter l'emprunte carbone sur l'environnement. L'accent est mis sur :

- Une forte présence du végétal dans la partie habitée permettant de développer des usages propres à la vie en commun.
- Une conception bioclimatique garantissant confort d'été et confort d'hiver.
- Des modes constructifs innovants faisant appel à une majorité de matériaux biosourcés (structure bois) et au réemploi des matériaux.
- Une optimisation de la performance énergétique du bâtiment pour atteindre le niveau 2028 de la RE2020 et être labellisé BBCA, pour souligner l'exemplarité d'un bâtiment en matière d'empreinte carbone, sur tout son cycle de vie, depuis la construction jusqu'à son exploitation.

LANCEMENT D'UN APPEL A PROJETS POUR L'OCCUPATION DU RDC ACTIF



APPEL À PROJET
Animez l'île de Nantes en faisant de Lighthouse
un lieu de vie pour les familles et ouvert sur la ville !

MARS 2023
Date limite pour candidater : 28 avril 2023



Le parti pris architectural permet de développer en socle du bâtiment, un espace capable qui libère le sol, en interaction avec l'espace public et permettant une multiplicité d'usages. Cet espace de socle offre un volume généreux qu'il s'agira de valoriser par les usages qui viendront l'occuper. La structure même du bâtiment et la conception de l'espace le rendent évolutif dans le temps et adaptable à n'importe quelle occupation.

Objectifs et enjeux

L'objectif de cet appel à projets est de désigner un ou plusieurs exploitants sur la quasi-intégralité du socle, capables de s'engager dans un projet inscrit dans la durée au cœur d'un quartier dynamique en plein développement. Les grands objectifs :

- Le rayonnement métropolitain attendu
- L'attrait des familles
- L'ouverture et l'interaction avec l'espace public et le quartier
- La valorisation de l'espace créé et le respect du parti pris architectural de Grafton architects
- La complémentarité et la continuité de l'offre d'activités déjà présente sur la pointe ouest de l'île de Nantes notamment culture et loisir.

Orientations programmatiques envisagées

Les activités qui se développeront dans le socle devront proposer une offre complémentaire à celle déjà existante sur le quartier. Elles auront notamment vocation à attirer un public familial et permettront le rayonnement métropolitain attendu. Elles devront répondre en tout ou partie à ces besoins :

SE CULTIVER / SE DIVERTIR / S'AMUSER / TRAVAILLER / SE RESTAURER / SE NOURRIR / SE FORMER / CONSOMMER / SE DEFOULER / SOCIABILISER / PRODUIRE

Caractéristiques techniques

L'espace à investir est caractérisé par un volume disponible d'une emprise au sol de 750m² (RDC) et d'une hauteur sous plafond totale de 8 mètres. Le volume disponible pourra être mis à disposition d'un porteur de projet unique ou sera partagé entre plusieurs porteurs de projets en fonction des besoins de chacun.

Surface au sol : 750m² (niveau RDC). Hauteur sous plafond du volume = 8m au total soit 4m au RDC + 3,80m au R+1. La conception du socle propose un volume généreux permettant d'imaginer des occupations variées.



Informations complémentaires :

Marion Stevenin, Directrice de projet mstevenin@six-ares.fr



LA FORÊT (LOT J1)



Projet La Forêt (lot J1) © Hérault Arnod + pöm

Promoteur : Groupe Réalités
Architectes : Hérault Arnod + pöm

Un programme mixte sur plus de 6 600 m² intégrant logements, bureaux et socle actif
- 1 880 m² SdP de logements, repartis en 26 lots ;
- 2 040 m² SdP destinés à accueillir le nouveau siège social de l'entreprise FAGUO (1 260 m² de bureaux et 780 m² de socle actif) + 1 738 m² SdP pour _icilundi et 576 m² SP de bureaux réversibles en logements.

=> Objectif démarrage du chantier début 2025 pour une livraison au 1^{er} trimestre 2027

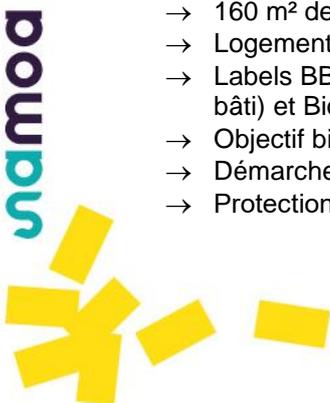
L'ambition du projet : Biodiversité - Communauté - Ultra décarboné.

Les ambitions et enjeux pour l'îlot J1 sont multiples :

- accueillir la biodiversité au sein d'un projet neuf, avec notamment un jardin intérieur partagé et des terrasses plantées ;
- intégrer une programmation complète et complexe sur un lieu de forte attractivité métropolitaine et touristique, ouvert à tous ;
- permettre l'émergence d'une communauté d'utilisateurs ;
- proposer un projet démonstrateur en termes d'ambitions environnementales et le plus vertueux possible pour ce site exceptionnel.

Focus sur la performance environnementale du projet « Forêt » (J1) :

- 160 m² de panneaux photovoltaïques en autoconsommation
- Logements et bureaux = RE 2028 // Socle actif = RE 2025
- Labels BBCA (exemplarité empreinte carbone), BREEAM (performance environnementale du bâti) et Biodiversity (intégration biodiversité, à toutes les étapes du projet)
- Objectif biodiversité et nichoirs intégrés à la façade.
- Démarche 0 clim dans les bureaux
- Protections solaires passives et attention particulière au confort d'été





Le socle actif est destiné à l'accueil d'un espace autour de la mode responsable (incubateur, start-up, shop éphémère, exposition avec le Centre Claude Cahun), un restaurant - bar « Le Perchoir » sur la terrasse partagée en R+3 R+4 offrant un panorama sur la Loire). Il sera doté d'une grande verrière comme marqueur central, notamment pour l'accueil d'événements.

Le projet architectural, bioclimatique, est conçu autour d'une structure bois et béton bas-carbone. Les façades, en ossature bois, sont habillées de briques minérales côté extérieur de l'îlot, de bardage et terrasses bois côté intérieur, ce matériau apportant une atmosphère chaleureuse et intime autour du jardin. Une serre vitrée et transparente ouvre des vues entre le jardin et le boulevard des Antilles, elle est l'entrée

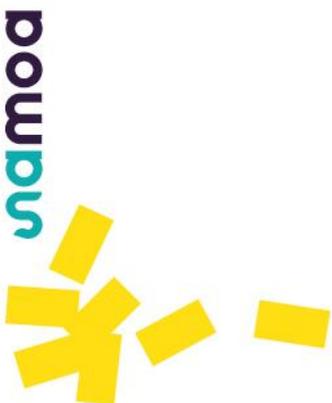
commune abritant escaliers et ascenseurs qui distribuent le socle et les bureaux. Elle permet au public de monter vers le café Perchoir et les terrasses plantées qui offrent des vues panoramiques vers la ville et la confluence de la Loire.

« D'un côté _icilundi, animateur profondément investi de lieux et de communautés innovantes nantais, de l'autre côté, FAGUO, une marque forte et émergente, issue de ces nouvelles générations d'entreprises qui ont mis la responsabilité environnementale au cœur de leur projet entrepreneurial. Enfin, un groupe de développement territorial, REALITES, entreprise à mission, inscrit dans une démarche RSE très volontariste. Une association naturelle qui réunit la passion nécessaire pour imaginer et opérer le futur lieu totem de la mode responsable et innovante ! »

Mike Mathelier, Directeur régional du Groupe Réalités



Projet La Forêt (lot J1) © Hérault Arnod + pöm



JAVA (LOT J2)



Projet Java (lot J2), image de concours. Bond society + Schultearchitekten

Promoteurs : Nacarat/CISN - Architectes : Bond society + Schultearchitekten

Programme :

7 117 m² de SdP répartis de la manière suivante :

- **69 logements (4 806 m² de SdP) dont :**
 - **38 logements locatifs sociaux vendus à Habitat 44 (dont 10 logements inclusifs portés par HapiCoop'), soit 55 %**
 - **31 logements libres**
- **1 860 m² de SdP de bureaux qui accueilleront les Ecossoles ;**
- **300 m² de RDC actifs qui seront commercialisés au groupe Chessé ;**
- **151 m² de salles communes ;**
- **Un parking mutualisé à l'échelle des 3 lots, intégrant un hub de mobilités douces.**

=> Objectif démarrage du chantier mi- 2024 pour une livraison mi- 2026

C'est autour de valeurs communes que le chemin d'acteurs implantés au cœur de l'Île de Nantes et majoritairement issus de l'économie sociale et solidaire se sont croisés et que le projet de l'îlot JAVA est né. Il est issu de rencontres et d'une envie commune : réaliser un véritable laboratoire d'innovation sociale et environnementale qui porterait les valeurs de l'économie sociale et solidaire et la future maison des ESS. L'îlot JAVA porte deux ambitions fortes : favoriser l'émergence de communautés habitantes et développer des mobilités vertueuses.

« Ce projet collaboratif porté par CISN & NACARAT résulte de notre engagement sociétal à destination des plus fragiles et en faveur de la transition écologique. Future vitrine de l'économie sociale et solidaire, le Java Lab, porté et animé par les Ecossoles, proposera une offre complémentaire de l'actuel Solilab, mutualisant une partie des moyens présents sur le territoire de la métropole. Conformément à nos valeurs et fort d'une implication historique en faveur de l'inclusion, nous développerons un projet d'habitat inclusif en partenariat avec Habitat 44 et HapiCoop' ».

Pierre Magimel, Directeur Général Adjoint CISN & Frédéric Bonardel, Directeur Régional Nacarat



Le projet architectural et son ambition environnementale

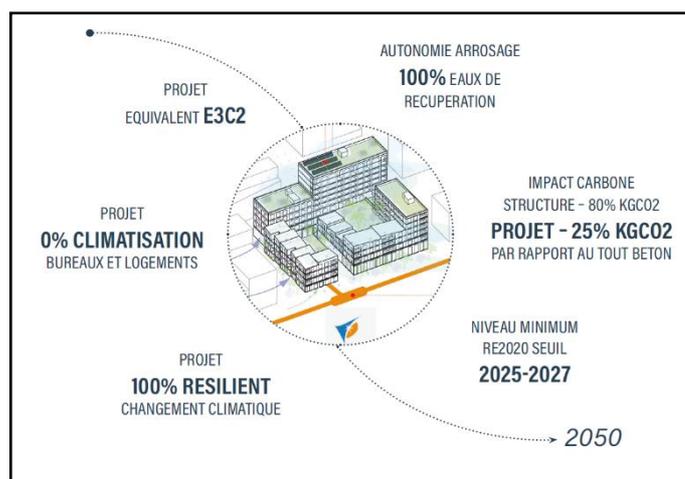
Le lot J2 porte une attention particulière à la qualité architecturale et cherche à dialoguer avec les opérations existantes. L'émergence bâtie de 9 étages introduit le projet à l'angle nord-est et s'insère dans l'échelle urbaine du boulevard en créant une façade ouverte et accueillante sur la future place.

Sur ses bords latéraux, l'îlot développe un vocabulaire architectural plus faubourien à l'Est jusqu'à un esprit « village » plus à l'Ouest, en référence au cœur de l'île. Faisant le pari de la diversité des formes bâties, les 6 bâtiments s'expriment comme des entités formant un tout cohérent, un morceau de ville qui s'adresse à la fois au grand paysage, aux quais, à la Butte Saint-Anne, aux grands projets voisins, aux venelles, au futur parc et aux rives voisines.

L'opération propose des logements de qualité, aux typologies variées, dotés de belles expositions.

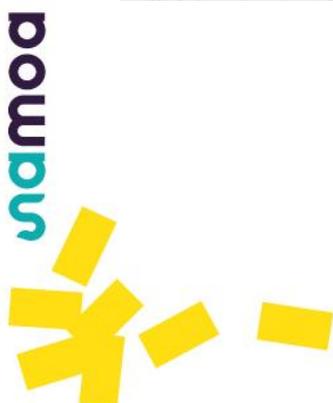
Sur le plan environnemental, JAVA atteindra le niveau 2025 de la RE2020.

Afin de rationaliser les coûts de construction et d'optimiser l'espace dédié à la voiture, l'opération JAVA accueillera un Hub de mobilité mutualisé pour les trois lots, et doté de 104 places de stationnement.



« Afin de s'inscrire dans la trajectoire de la neutralité carbone 2050 et de respecter à minima les seuils 2025-2027 de la RE 2020, nous avons fait le choix de l'emploi d'une structure bois sur 4 bâtiments du projet, ainsi que du béton de chanvre comme matériau de remplissage des façades ossature bois de tous les bâtiments. Les études se feront en collaboration étroite avec les industriels de ces filières innovantes. »

Agence Bond Society + Schultearchitekten



4- AGENDA – Evènements à venir :

- > **Le 7 juin au Hangar 32**
 - >> **conférence architecturale « L'architecture à l'épreuve des changements climatiques »**, en présence des architectes des trois opérations

- > **Du 7 juin au 3 septembre 2023**
 - >> **exposition des projets du concours au Hangar 32**

SOURCES ICONO

Images du dossier de presse et des projets à retrouver via ce lien, crédits photos à associer

<https://mediatheque.samoa-nantes.fr/bc16tK41m>

À PROPOS DE LA SAMOA, FABRIQUE URBAINE ET CREATIVE

Créée en 2003 à l'initiative de Nantes Métropole, la Samoa est une société publique locale investie d'une double mission d'aménageur du projet urbain de l'île de Nantes et de développeur économique des industries culturelles et créatives à l'échelle de la métropole. Cette double mission fait la singularité de la Samoa qui se définit comme une « fabrique urbaine et créative de l'île de Nantes ». Territoire de 337 hectares en mouvement depuis plus de 20 ans, l'île de Nantes est un véritable laboratoire in vivo et l'un des projets de renouvellement urbain les plus emblématiques en Europe.

Plus d'infos sur www.samoa-nantes.fr et www.iledenantes.com

samoa



Nantes
Métropole

CONTACT PRESSE SAMOA

Lénaïc LE BARS - Responsable communication & concertation Samoa

Mail. lenaic.lebars@samoanantes.fr

Tél. 06 29 02 57 62

www.samoanantes.fr

Plus d'infos sur le projet urbain www.iledenantes.com