

# LES NOUVEAUX USAGES AU CŒUR DE L'ÎLE DE NANTES

>>> Retour d'expérience et projection



www.iledenantes.com



Les usages participent à la fabrication d'une ville aimable, appropriée, basée sur les gens et non les produits. La Samoa

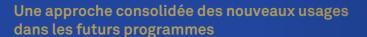
Les propositions foisonnantes des promoteurs et les premières opérations livrées questionnent la Samoa sur le modèle des nouveaux usages.

#### Quels sont les usages réellement mis en place? Comment s'assurer que ces usages fonctionnent, notamment dans leur mode de gestion et leur économie?

Pour répondre à ces questions et mieux anticiper la mise en œuvre des nouveaux usages dans les futurs programmes, la Samoa décide en 2017 de prendre le temps de l'analyse avec le groupement constitué autour du Sens de la ville, associé à Nova7, Une autre ville et Ubicity.

Son souhait : passer d'une phase d'expérimentation à une phase de consolidation et d'organisation du développement des nouveaux usages à l'échelle de l'île de Nantes.





L'étude sur les nouveaux usages dans les opérations immobilières de l'île de Nantes, qui court sur 4 ans, a déjà permis de poser quelques constats et orientations, notamment pour les opérations qui se développeront sur le quartier sud-ouest de l'île.

- > Plus qu'une accumulation d'usages, chaque opération doit avoir du sens, être cohérente et singulière. Pour cela, elles répondent à des objectifs précis définis en amont par la Samoa tout en proposant une approche unique.
- > Considérant qu'un espace partagé qui fonctionne est un espace géré, il est important d'anticiper au plus tôt la question de sa gestion et de son modèle économique.
- L'ensemble de la chaîne de la promotion immobilière doit participer : la commercialisation a un rôle à jouer dans la mise en récit des nouveaux usages. C'est particulièrement vrai pour les propriétaires occupants pour qui l'implication est un enjeu fort afin de garantir l'appropriation des services et espaces partagés.
- > L'aménageur est garant de la pérennité des nouveaux usages imaginés : il travaille en ce sens en collaboration étroite avec les opérateurs.

#### Une prochaine étude sur les effets produits par les nouveaux usages

La Samoa lance désormais une seconde phase d'étude afin d'assurer le suivi des dispositifs mis en place et de favoriser leur développement et leur pérennisation.

Les habitants se sont-ils emparés des usages proposés? Tout le monde y a-t-il accès ? Est-ce que la gestion imaginée fonctionne ? Est-ce que cela génère une vie de quartier ?

Rendez-vous est pris pour de prochains temps d'échanges avec les acteurs de la fabrique de l'île de Nantes.

crée à l'initiative de Nantes Métropole pour piloter l'aménagement de l'île de Nantes et assurer le développement économique des filières culturelles et créatives sur le Comment favoriser le bien-être en ville à l'échelle des logements, de l'îlot ou d'un quartier? Comment créer de la vie de quartier là où il n'en existe pas encore? Sur quels modèles s'adosser pour favoriser le lien social, encourager le développement des services à la personne et la mutualisation des espaces?

Ce sont les questions qui ont amené la SAMOA à inscrire les nouveaux usages au cœur de la fabrique de l'île, considérant l'usager le plus à même de définir ses besoins et de s'approprier son environnement.

Ce qui compte c'est l'épaisseur programmatique : se saisir du contexte pour une programmation vivante, orientée avec les publics. La Samoa

Le quartier Pairie-au-duc prend forme à l'ouest de l'île de Nantes, et avec lui se concrétise d'autres manières d'habiter ou de travailler en ville. Plus durable, plus respectueux de l'environnement, plus solidaire et contributif, cette nouvelle approche urbaine se caractérise par la mise en place de services et d'espaces partagés au sein des opérations immobilières.

À travers ces nouveaux usages, la Samoa défend la place des relations humaines. La finalité pour l'aménageur : permettre le développement de communautés habitantes, à l'échelle des îlots et des quartiers, afin de créer les conditions d'une ville agréable et accueillante.





# LES NOUVEAUX USAGES DANS LES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES DE L'ÎLE

## DE L'ILE DE NANTES

### État des lieux

Données issues de l'étude en cours menées par le Sens de la Ville avec Une autre ville, Nova 7 et Ibicity pour la Samoa

#### LA DÉFINITION DES USAGES DÈS L'AMONT

« lest nécessaire que la démarche de maîtrise d'usage s'inscrive dans le planning de projet, pour qu'elle ne soit pas lancée quand trop de choses s'avèrent déjà crantées ».

#### LA COMMERCIALISATION

- « Construire des programmes riches en usages suppose d'augmenter fortement la part des propriétaires occupants qui s'investissent généralement plus que les investisseurs dans la vie de leur immeuble et de leur quartier ».
- « Comment assurer la continuité entre les équipes projet (promoteurs, architectes, commercialisateurs...) et valoriser l'offre auprès des acquéreurs potentiels ? ».

#### LE MODÈLE ÉCONOMIQUE

« Les problématiques de l'échelle de déploiement des nouveaux usages et du modèle économique ne peuvent être dissociées ».

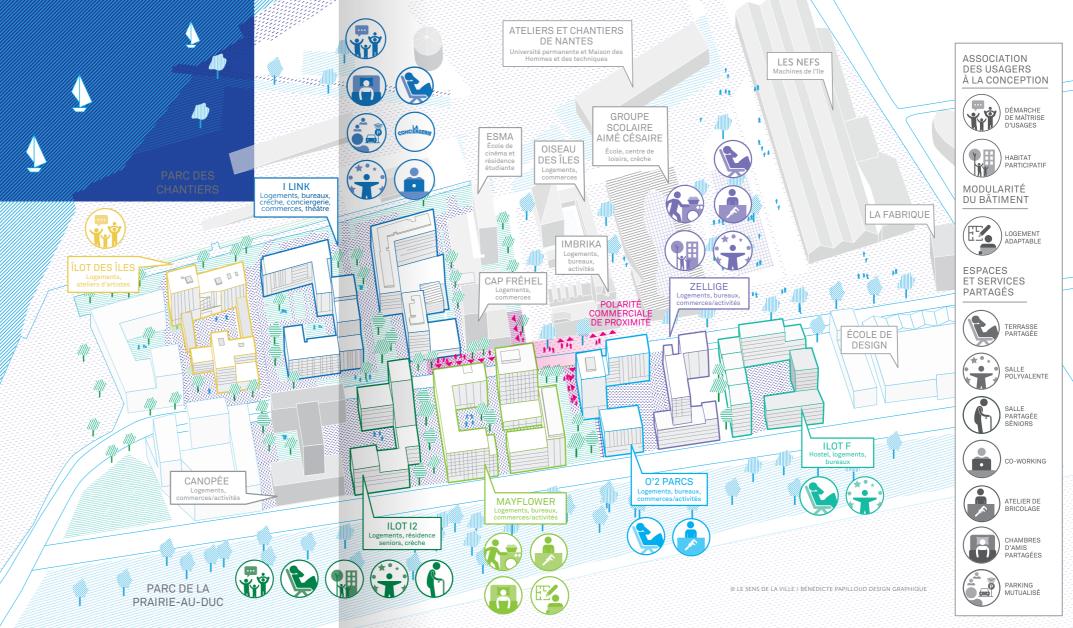
#### LA GESTION

« Le fonctionnement des espaces collectifs dépend d'une bonne appropriation des occupants, elle-même fortement liée à une animation par un tiers, de type gestionnaire ou syndic ».

Verbatims issus des « ateliers métiers » menés à l'automne 2017 dans le cadre de l'étude
Les ateliers de travail réunissaient aménageur, promoteurs, syndics, maîtrise d'usage, bureaux d'étude.

#### L'AUDIT DE 25 OPÉRATIONS SUR L'ÎLE DE NANTES A PERMIS DE CATÉGORISER 4 TYPOLOGIES D'USAGES :

- > Espaces et services partagés (terrasse et jardin, buanderie, atelier de bricolage, conciergerie, chambre d'amis, parking...)
- > Modularité du bâtiment (pièce en plus, colocation, auto-finition, bureaux modulaires...)
- > Association des usagers (dispositif de co-conception, structure dédiée, habitat participatif...)
- > Dispositifs « immatériels » (conception des aménagements d'intérieur, gestion numérique des services...)



>>> ZOOM SUR

#### LA PRAIRIE-AU-DUC

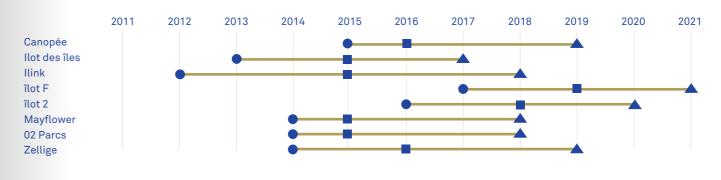
Sur 12 opérations :

opérations proposent des espaces partagés

opérations proposent des toitures utilisées

opérations ont fait l'objet de démarche de maîtrise d'usage

#### **TIMELINE DES OPÉRATIONS EN COURS:**



● Consultation / date de fiche de lot ■ Dépôt du PC ▲ Livraison