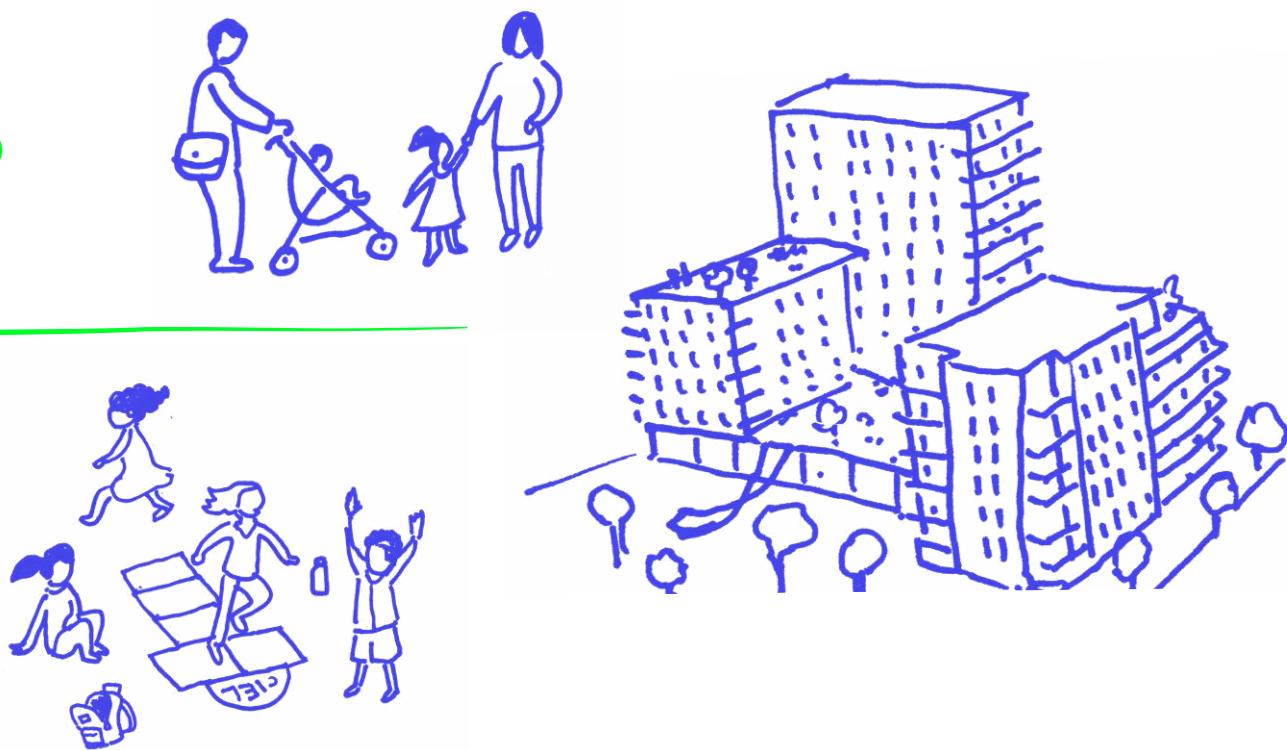




# AVIS D'APPEL À PROJETS PROGRAMME UNÎLE

OCCUPATION D'UN REZ-DE-CHAUSSEE AU CŒUR  
DE L'ÎLE DE NANTES  
QUARTIER PRAIRIE-AU-DUC

18/10/2021





## 1. L'OBJET DE L'APPEL À PROJETS

Recherche d'un ou plusieurs occupants pour un rez-de-chaussée situé au sein du programme immobilier Unile -actuellement en construction sur l'île de Nantes- proposant une activité singulière à visée sociale, solidaire, environnementale, culturelle ou artistique.

L'installation dans ce lieu se fera à la livraison du programme, **au dernier trimestre 2022**.

## 2. LES OBJECTIFS DU LIEU

### Favoriser la communauté habitante

Ce rez-de-chaussée est programmé avec et pour les usagers d'Unile. Il a vocation à être un espace ouvert et inclusif, participant à la vie de l'îlot. Il devrait ainsi être un lieu de rencontres, facilitant les liens et l'entraide entre voisins.

### Dynamiser la vie de quartier

Ce rez-de-chaussée est stratégiquement situé, au coeur du quartier de la Prairie-Au-Duc, au croisement d'un boulevard animé et commerçant et d'une venelle semi-publique invitant aux usages et à l'appropriation citoyenne des lieux.

L'activité du RDC pourra ainsi s'étendre sur la venelle et proposer des aménagements/animations/usages extérieurs. L'activité proposée devra participer à dynamiser la vie du quartier.

### Répondre aux enjeux écologiques et sociaux

L'activité proposée devra être en phase avec les enjeux écologiques et sociaux actuels. Exemples : réemploi, préservation de la biodiversité, activités inclusives, circuits-courts...

## 3. LE CONTEXTE DE L'APPEL À PROJETS

### Le programme immobilier Unile

Unile se situe au cœur de l'île de Nantes, entre le quartier de la Prairie-au-Duc et le quartier de la création. **La résidence fait partie des derniers programmes de logements en construction sur le quartier, qui, déjà, accueille de nombreux commerces de proximité (bars-restaurants, musée, studio de yoga, épicerie vrac, etc.).**

Pour situer précisément la résidence sur une carte, vous pouvez vous rendre [sur cette page](#).

Constituée de trois bâtiments, pour un total de **8915 m<sup>2</sup> sdp**, la résidence Unile se démarque par sa **mixité générationnelle**. À la crèche associative de 99 berceaux installée en rez-de-chaussée, s'ajoute l'accueil de 35 logements dédiés aux séniors, parmi les 108 que compte l'opération au total.

Des espaces extérieurs communs seront ouverts à tous les résidents, tels qu'une terrasse partagée au 6<sup>e</sup> étage et un cœur d'îlot paysager.





## Une démarche d'Assistance à Maîtrise d'Usage (AMU)

Une démarche de maîtrise d'usage est proposée sur le projet Unile depuis le début de sa conception en 2017.

**« La maîtrise d'usage reconnaît l'usager comme expert de son quotidien, le positionne au cœur de la conception d'un projet ».**

Animée par l'équipe nantaise SCOPIC, la démarche de maîtrise d'usage sur Unile vise à :

- Impulser une communauté habitante via l'animation de rencontres, de temps conviviaux, d'échanges avec les acteurs locaux;
- Placer les futurs usagers au cœur du projet, afin de co-construire certains éléments du programme immobilier avec eux;
- Assurer toute l'information sur le projet : ses actualités, ses acteurs, ses évolutions...;
- Acculturer les usagers au quartier Prairie-au-Duc, créer du lien entre usagers d'un même territoire, et dès aujourd'hui, dynamiser la vie de quartier.

**Un des objectifs de la maîtrise d'usage est de programmer ce rez-de-chaussée avec et pour les usagers d'Unile.**

## Une programmation concertée

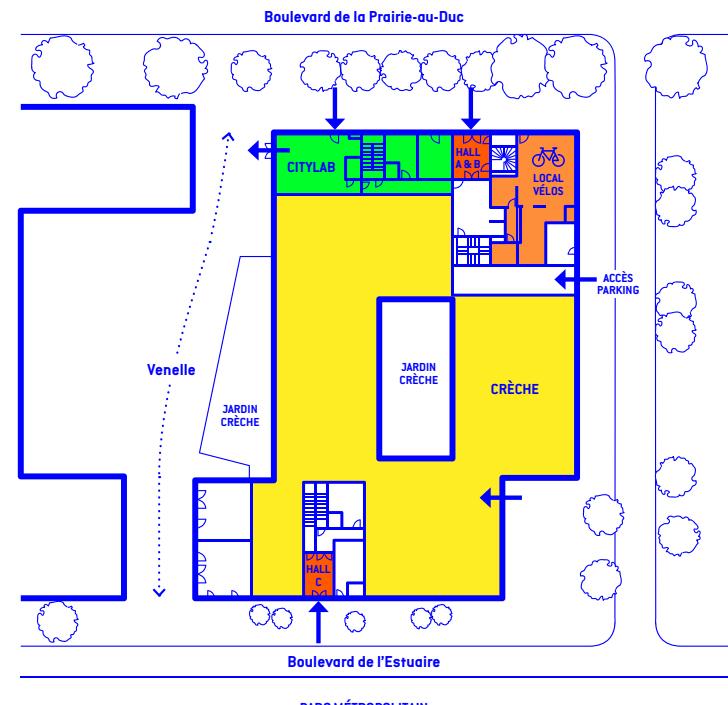
Cet appel à projet a été réalisé en concertation avec les futurs habitants et usagers d'Unile. Ils ont collectivement identifié des orientations que vous retrouverez ci-après.

Une fois l'appel à projet clos, les usagers d'Unile prendront part à la sélection du projet lauréat.

## 4. LES CARACTÉRISTIQUES DU REZ-DE-CHAUSSEÉ

### Situation et caractéristiques du Citylab

- Au rez-de-chaussée d'une opération neuve : ce rez-de-chaussée est stratégiquement situé à l'angle du boulevard de la Prairie-au-Duc, boulevard animé et commerçant, et d'une venelle semi-publique invitant aux usages et à l'appropriation citoyenne des lieux. L'activité du RDC pourra **éventuellement s'étendre** sur la venelle et proposer des aménagements/animations/usages extérieurs.
- Relève de la **propriété d'une structure privée**
- Classé Établissement Recevant du Public (ERP)
- Surface de 75m<sup>2</sup>, **avec 3,50 mètres de hauteur sous faux-plafond**
- Livré aménagé non-cloisonné, muni d'une kitchenette





## Les contraintes de programmation

### Mutualisation de l'espace avec Appart' Senior

Le programme Unile accueille **20 logements à destination des séniors, avec des services et animations dédiées.**

Le gestionnaire Appart'Seniors utilisera ce même rez-de-chaussée pour animer la communauté des seniors sur un volume de 15 heures par semaine.

Le porteur de projet sera très majoritairement présent dans le lieu, mais devra rendre possible la présence des seniors quelques heures par semaine.

### La répartition horaire d'occupation du lieu :

Elle est imaginée ainsi :

#### 20% - Appart' Senior

##### Les après-midis dédiées à la résidence senior

Du lundi au vendredi de 14h à 17h

#### 80% - Porteur de projet Citylab

##### Les matins, fins de journée et soirées consacrés au porteur de projet

Du lundi au vendredi de 09h à 14h, et de 17h à 21h

Le samedi et le dimanche de 09h à 21h

Soit une occupation totale de **69 heures pour le porteur de projet et 15 heures pour Appart'Seniors.**

### L'aménagement du lieu :

- L'aménagement devra permettre d'accueillir l'ensemble des activités accueillies dans le lieu.
- Le mobilier pourra être pensé modulable et facilement déplaçable.
- L'aménagement du lieu pourra faire l'objet d'un ou plusieurs temps de travail avec les habitants d'Unile et les deux occupants du rez-de-chaussée (ex. chantiers participatifs).

**Le porteur de projet est invité à détailler comment il imagine et appréhende le fonctionnement mutualisé de l'espace.**

● **Le local ne peut recevoir de clientèle après 21h.**

● **Les activités génératrices de fortes nuisances pour le voisinage ne seront pas retenues (nuisances sonores, olfactives...).**

Le règlement de copropriété s'appliquera au porteur de projet.

## Modalités budgétaires

### La redevance du Citylab

Le local est libre de redevance pendant les trois premières années d'occupation.

À la suite des trois ans, celle-ci passera à 110€ HT/m<sup>2</sup>/an (valeur au 1<sup>e</sup> trimestre 2021). Un minimum de 6 ans d'occupation est requis.

### Les charges

Les charges et les taxes sont à la charge des occupants, réparties comme suit :  
20% Appart'Senior / 80% porteur de projet Citylab

#### Charges :

Estimatif des charges au total pour l'occupation du Citylab : 1500 €/an

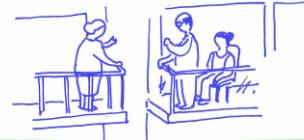
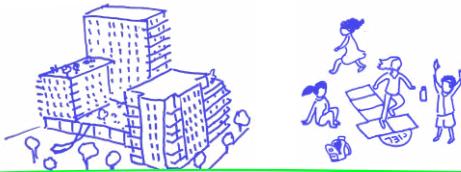
Estimatif des charges pour le futur porteur de projet (80% d'occupation) : 1200 €/an (16 euros/m<sup>2</sup>/an)

**Taxes :** TVA, impôts locaux, taxe foncière (incluant la taxe sur les ordures ménagères). Estimatif des taxes : entre 1000 et 1500 €/an

► **Un schéma récapitulatif des caractéristiques du Citylab est disponible en annexe.**

### Viabilité économique de l'activité

Le porteur de projet devra proposer une activité viable économiquement. La présentation du modèle économique envisagé est attendue dans la réponse. Elle constituera un élément important dans l'analyse des réponses.



## 5. ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

### Droit de regard par la SAMOA

La SAMOA, aménageur de l'Île de Nantes, veille à la cohérence et à la complémentarité des offres de service présentes dans le quartier. Elle exercera donc un droit de regard sur les propositions.

## 6. LES PRÉCONISATIONS DES FUTURS HABITANTS D'UNILE

### Propos introductifs

Ce cahier des charges «habitant» est issu de la démarche de maîtrise d'usage menée sur le programme immobilier Unile, depuis sa phase conception.

Il est le résultat de plusieurs temps de rencontres, en distanciel ou en présentiel, entre les futurs résidents du programme immobilier Unile, animés par l'agence SCOPIC.

Ce cahier des charges reflète les attentes de celles et ceux qui, demain, habiteront la résidence Unile, et seront voisins directs du Citylab, visiteurs et/ou parties prenantes du lieu. Sans être pour autant prescriptif, ce document a pour objectif de vous partager des orientations et des inspirations qui ont suscité l'intérêt des futurs résidents.

### Il est structuré en quatre grandes thématiques :

- Les valeurs souhaitées pour le Citylab ;
- La complémentarité de ses activités / services par rapport à l'existant ;
- Son fonctionnement et l'intégration des futurs résidents au projet ;
- Son aménagement, ses ambiances et le lien aux espaces extérieurs.

### Chaque thématique est traitée de la façon suivante :

- Les enjeux phares pour les futurs résidents, leurs attentes ;
- Quelques inspirations de lieux ou de structures intéressantes pour l'occupation du Citylab ;
- Et enfin, quelques questions que les futurs résidents se posent, afin de vous guider dans votre réponse.

**La prise en compte de ce cahier des charges habitant dans votre proposition sera analysée et contribuera au choix du porteur de projet.**

### Les valeurs du Citylab

#### Les enjeux clés, les attentes des futurs résidents

- Créer un lieu favorisant la vie du quartier et la vie de la communauté habitante d'Unile, ayant vocation à se développer, s'ancrer et se pérenniser dans le quartier ;
- Proposer un lieu mixte, intergénérationnel et de brassage social, qui proposerait des services et activités accessibles à toutes et tous.

#### Quelques exemples inspirants

- Le Barile à Nantes : un lieu associatif d'échanges et d'animation qui mobilise des bénévoles, et qui reste abordable (bar et petit marché le dimanche) ;
- La Cocotte Solidaire, pour son aspect solidaire (repas à prix libres) et participatif (tout le monde met la main à la pâte !) ;
- Le 3 francs 6 sous au Pellerin (entre Nantes et St-Nazaire) : petit marché et coopérative d'achat, avantageux en termes de prix, et moins contraignant qu'une cuisine participative.

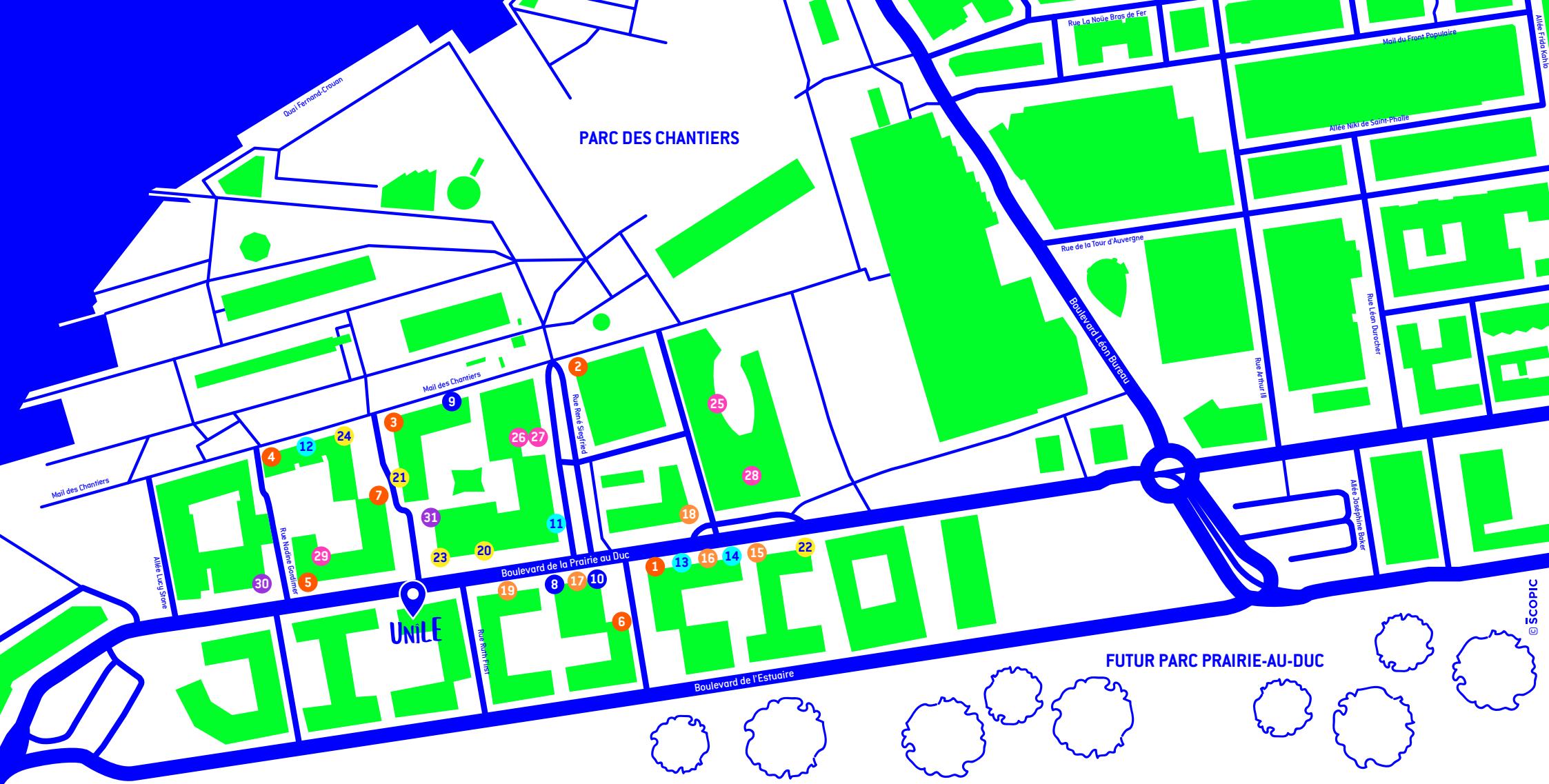
#### Les questions posées par les futurs résidents

- En quoi votre projet fait-il écho aux valeurs évoquées par les futurs résidents ?
- Comment souhaitez-vous faire pour que ces valeurs perdurent dans le temps ?
- Comment comptez-vous attirer une diversité de typologies de publics au sein du lieu ?
- Comment votre projet s'engage t-il au niveau social, sociétal et/ou environnemental ?

### Les activités et services en complémentarité de l'existant

#### Les enjeux clés, les attentes des futurs résidents

- Proposer une ou plusieurs activités / services qui s'adressent à l'ensemble des typologies d'habitants-usagers d'Unile (seniors, familles, jeunes couples, etc.) ;
- S'intégrer au quartier et aux commerces / services qui l'animent déjà ;
- Prendre en compte les nouveaux rez-de-chaussée qui vont prendre place à proximité directe du Citylab, à savoir une épicerie bretonne, un Atelier des arts et une cuisine solidaire (à confirmer) ;
- Imaginer un lieu « multidisciplinaire », non-figé, qui permet de diversifier les activités et de proposer des services pour toutes et tous.



#### DES RESTAURANTS ET CAFÉS

- 1 La brasserie-resto Les Funambules
- 2 Le restaurant Cañas y Tapas
- 3 La Conciergerie-Labo de Quartier
- 4 Le brasseur artisanal La Sourcerie
- 5 Le bar Gueules de Joie
- 6 Le café librairie les Boucaniers
- 7 Restaurant italien La Bocca

#### DES ÉPICERIES / SUPÉRETTES

- 8 Le primeur Bio'Nant
- 9 L'épicerie vrac Dose de Sens
- 10 Le Petit Casino

#### DES PETITES COMMERCES ALIMENTAIRES

- 11 La boulangerie la Boule Carrée
- 12 L'épicerie de produits véganes Vegan de Bretagne
- 13 La laiterie Gilbert
- 14 Le caviste Cavavin

#### DES COMMERCES DE SERVICES

- 15 L'opticien Aubaine Lunettes
- 16 Le Tabac-presse de l'île
- 17 Le coiffeur Saint Algue
- 18 L'agence immobilière Gaalon Guerlesquin
- 19 La banque CIC

#### DES LIEUX D'ACTIVITÉS ARTISTIQUES, CULTURELLES ET SPORTIVES

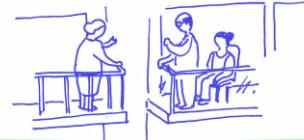
- 20 Le théâtre pour enfants La Cachette
- 21 Le studio Elephant Yoga
- 22 Le studio Danse Latitude
- 23 La Galerie Quartus
- 24 Le Musée de l'Affiche (MANA)

#### DES ÉTABLISSEMENTS ÉDUCATIFS ET ASSOCIATIFS

- 25 Le groupe scolaire Aimé Césaire (maternelle, élémentaire, centre de loisirs)
- 26 L'École Supérieure des Métiers Artistiques (ESMA)
- 27 L'École de Cinéma et d'Audiovisuel CinéCréatis
- 28 La crèche de la Toupie de l'île (qui déménagera au sein de la résidence Unile)
- 29 La Maison de l'Europe

#### DES STRUCTURES EN LIEN AVEC LA SANTÉ

- 30 Le Centre Médical de la Grue Jaune (médecins généralistes, pédiatres, sage femme, kinésithérapeutes, infirmières, orthophonistes, ostéopathe, psychologie, diététicienne-sophrologue)
- 31 Le centre de bien-être ORA



### Quelques exemples inspirants

- Le Rêv Café à Montreuil, pour sa multidisciplinarité (programmation culturelle, café, restaurant, réservation d'espaces pour des associations, etc.)
- Le Lieu-Dit à Auray, un lieu de convivialité multi-activités, sous forme associative (jeux de société, cuisine, etc.).

### Autres remarques des futurs résidents

- L'activité du Citylab pourrait permettre de dynamiser le lieu lors des moments de « creux » (notamment en journée, en semaine).
- Des activités autour du bricolage, des activités manuelles, de l'art, de l'alimentation, de la cuisine, du jeu sont des typologies d'activités (non-prescriptives) qui suscitent l'intérêt des habitants. Néanmoins, les risques de nuisances (bruit, poussière, espace nécessaire pour les machines) des activités en lien avec le bricolage / la menuiserie sont soulevés par plusieurs résidents.

### Les questions posées par les futurs résidents

- Votre projet propose t-il plusieurs activités au sein du lieu ?
- Comment voyez-vous votre articulation avec les autres activités et services présents dans le quartier ?

## Le fonctionnement du lieu & l'intégration des futurs résidents

### Les enjeux clés, les attentes des futurs résidents

- Proposer des activités / services compatibles au partage du lieu avec la résidence seniors, occupante du lieu à 20% du temps ;
- Impliquer les habitants d'Unile dans la programmation et/ou dans le fonctionnement du lieu, via des modalités de participation différenciées, pour permettre aux habitants de s'investir à leur niveau, selon leur temps / envie / disponibilité.

### Quelques exemples inspirants

- Les « cartes blanches » dédiées aux habitants, ainsi que la possibilité de réserver un espace à la Conciergerie-Labo de Quartier (Nantes)
- Les possibilités de programmation spontanée par les habitants du quartier au Rêv Café

[Montreuil]

- La construction d'une boîte à idées par Extramuros (Paris)
- La construction de transats lors de chantiers participatifs à l'association ICI (Saint-Denis)



Confection de transats par Association ICI, Saint-Denis



Confection de transats par Association ICI, Saint-Denis

- La mise en place d'un planning de bénévoles pour le service au café / bar des Grands Voisins (Paris)
- Une proposition des futurs résidents : faire un point annuel avec le porteur de projet et la communauté habitante active resserrée, pour définir avec lui ce qui a bien fonctionné durant l'année, ce qu'il faudrait améliorer en matière de lien avec Unile et son quartier, de cohabitation du Citylab au sein de la résidence, d'usages des espaces extérieurs, etc.

### Les questions posées par les futurs résidents

- Comment comptez-vous permettre aux habitants d'Unile et du quartier de s'impliquer dans le projet, à différents degrés selon les envies et possibilités de chacun ?
- Votre projet permettra-t-il d'intégrer -même ponctuellement- les compétences et savoir-faire des habitants d'Unile, et ce sur la durée ?
- Comment comptez-vous fédérer les habitants d'Unile et du quartier autour du Citylab ?

## L'aménagement, les ambiances & le lien aux espaces extérieurs

### Les enjeux clés, les attentes des futurs résidents

- Créer un lieu avec une identité visuelle spécifique, ouvert sur l'extérieur et attractif pour les habitants et visiteurs du quartier ;
- Imaginer un aménagement intérieur du Citylab qui ne soit pas figé, mais plutôt modulable, flexible ;
- Proposer un aménagement et des activités qui valorisent la venelle ;
- Participer à l'animation de la rue, en décorant la vitrine ou l'espace extérieur par exemple.



### Quelques exemples inspirants

- Quatre adjectifs qui caractérisent l'ambiance souhaitée pour le lieu:
  - Convivial ;
  - Ouvert ;
  - Participatif (tout en étant libre en termes d'investissement et de temps) ;
  - Fédérateur.
- Une identité visuelle originale pour le lieu. Quelques exemples :
  - La vitrine de Kuuutch (galerie d'art et atelier à Brest), évolutive selon les artistes exposés dans la galerie ;
  - L'identité visuelle de la Cantine du Voyage (Nantes) ;
  - Les fresques peintes au sol.
- D'autres exemples inspirants : un marché de Noël, un vide-grenier, des ventes temporaires, un marché de producteurs et de créateurs locaux.



Kuuutch, Brest



La Cantine du Voyage, Nantes

### Planche ambiances



Kuuutch, Brest



Atelier solidaire, St-Omer



Librairie-café Le Temps de Vivre, Vienne



Halle Papin, Pantin



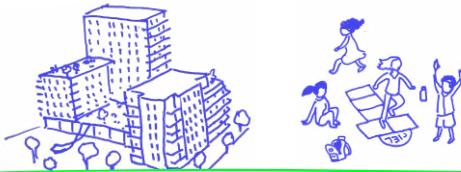
CocoVéture, Marseille



Bar à jeux, Nantes

### Les questions posées par les futurs résidents

- Comment donner envie d'entrer dans le Citylab depuis l'extérieur, le rendre ouvert et accueillant ?
- Comment souhaitez-vous investir la venelle adjacente au Citylab ?
- Avez-vous des premières pistes d'identité visuelle pour le Citylab, des images d'inspirations, des planches d'ambiances, à partager aux futurs résidents ?



## 7. ÉLÉMENTS JURIDIQUES

- Convention de mise à disposition
- Convention d'utilisation

Deux conventions devront être signées par les différents occupants du lieu, dès lors que le porteur de projet sera retenu.

## 8. LIVRABLES ATTENDUS

**L'offre dématérialisée est à envoyer sous format PDF à: [aap.unile@scopic.fr](mailto:aap.unile@scopic.fr).** Pour toute information, vous pouvez écrire à cette même adresse mail.

Une visite du Citylab sera organisée d'ici la fin de l'année 2021. Pour être informé.e de la date de la visite, vous pouvez consulter le site dédié à l'appel à projets à l'adresse suivante : <https://aap-unile.fr>

### L'offre devra intégrer les éléments suivants :

- Nom de la structure ;
- Présentation détaillée de l'activité proposée
  - Concept et usages proposés ;
  - Croquis d'intention/illustrations de l'aménagement intérieur du lieu (facultatif) ;
  - Modalités et calendrier d'installation ;
- Si possible, des références de projets réalisés par le candidat ou par d'autres porteurs démontrant la bonne intégration du concept à Unile et au quartier ;
- Modèle économique envisagé (sources de recettes, sources de financement, calendrier prévisionnel...) ;
- Tout élément complémentaire pouvant expliciter la proposition.

## 9. CRITÈRES DE SÉLECTION DES DOSSIERS

Les dossiers seront examinés par un comité de sélection rassemblant ADI (promoteur et propriétaire du rez-de-chaussée, maître d'ouvrage), CDC Habitat (promoteur et maître d'ouvrage), SCOPIC (Assistance à Maîtrise d'Usage) et Lefevre Immobilier (gestionnaire des logements Appart'Senior).

### La sélection se fera au regard des critères suivants :

- Pertinence de l'activité proposée et qualité des pistes d'aménagement intérieur / extérieur ;
- Cohérence du projet par rapport aux préconisations habitantes ;
- Apport du projet pour l'animation d'Unile et la dynamique de la vie du quartier Prairie-au-Duc ;
- Faisabilité économique du projet.

### Elle se déroulera selon le processus suivant :

- Pré-selection par la maîtrise d'ouvrage (ADI et CDC Habitat, promoteurs du projet Unile), des projets proposés ;
- Analyse des projets pré-sélectionnés par les futurs résidents d'Unile ;
- Présentation des projets retenus auprès de la SAMOA ;
- Choix discrétionnaire de la maîtrise d'ouvrage du porteur de projet sélectionné pour occuper le Citylab.

Les maîtres d'ouvrage ADI et CDC Habitat, discrétionnaires de la démarche, se réservent le droit de mettre fin à cet appel à projets, à tout moment et sans justification préalable.

## 10. CALENDRIER

- Début de l'Appel à projets : **mi-octobre 2021**
- Date limite d'envoi des candidatures : **30 janvier 2022**
- Choix du lauréat : **printemps 2022**
- Installation du porteur de projet dans le rez-de-chaussée d'Unile : **septembre 2022**

Pour suivre les dernières actualités de l'appel à projets, et consulter la FAQ associée, rendez-vous sur le site : <https://aap-unile.fr>

# LES CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU LIEU

# LES CARACTÉRISTIQUES D'OCCUPATION DU LIEU



## CLASSÉ ERP

Etablissement

Recevant du Public :

le Citylab sera aux normes pour recevoir des visiteurs.



75 M<sup>2</sup>

la surface du Citylab : un bel espace à investir !



## LIVRAISON

non-cloisonné et non-meublé : son aménagement sera à définir, il pourra être pensé de façon modulable.

6 ANS

d'engagement



0 €

de redevance pendant 3 ans : le porteur de projet sera exempté de redevance mensuelle durant les 3 premières années, afin de lui permettre de stabiliser et viabiliser son projet.

110 € HT/M<sup>2</sup>/AN  
de redevance après les 3 ans, soit env. 690 € mensuel\*



Exemples d'activités de la résidence seniors : sessions de jeux de société et jeux de cartes, ateliers, café-conférences...

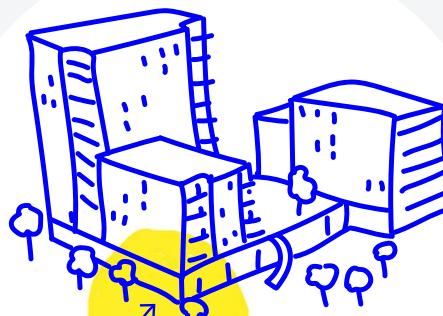


20 %



80 %

Une occupation partagée entre le.s futur.s porteur.s de projet du Citylab et la résidence seniors.



CITYLAB

100 €

de charges mensuelles durant les 6 ans d'occupation (estimation).

## LES HORAIRES

Pour le porteur de projet :

- > du lundi au vendredi de 9h à 14h puis de 17h à 21h
- > les samedi et dimanche de 9h à 21h

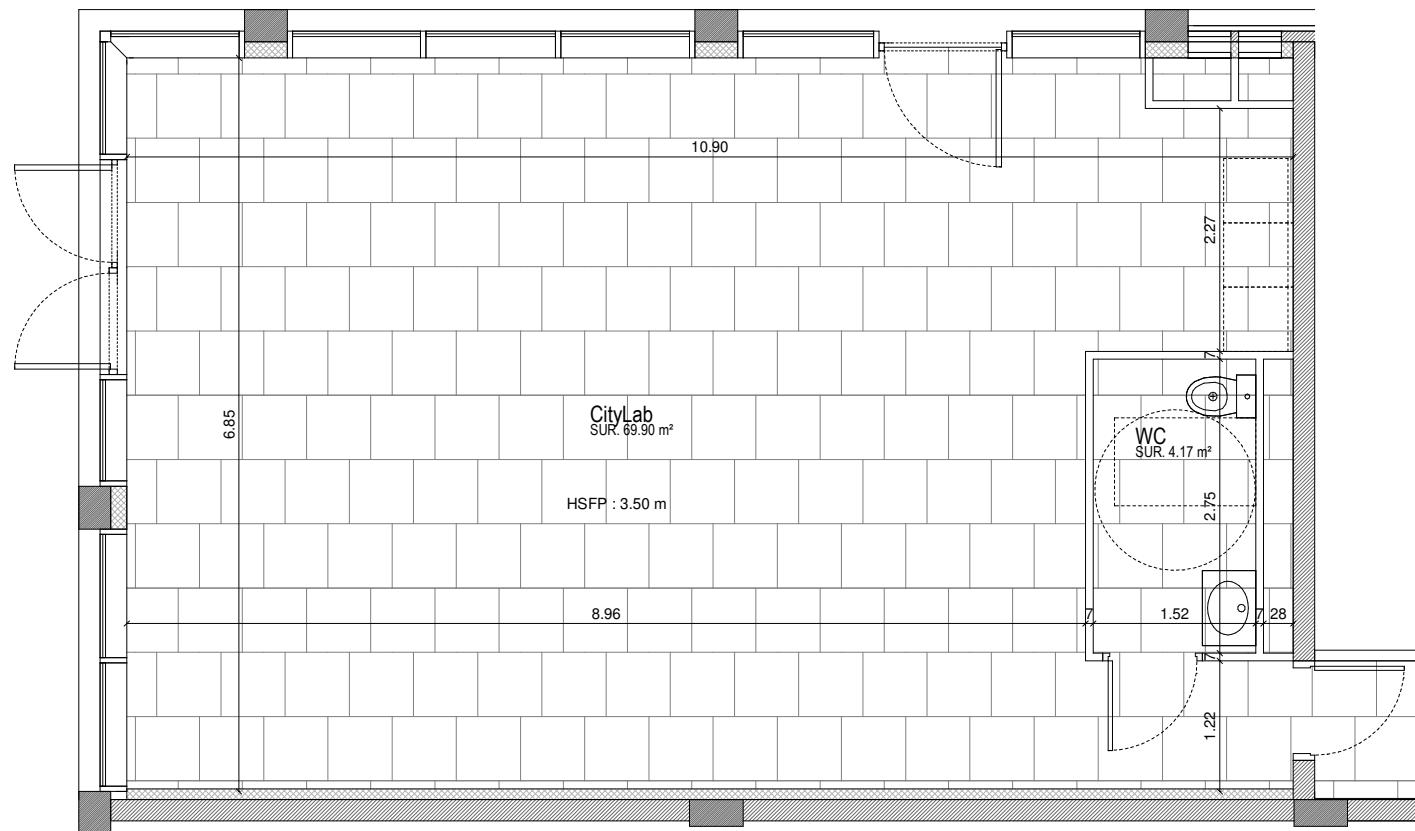
Pour la résidence seniors :

- > lun.-ven. de 14h à 17h



# PLAN DÉTAILLÉ DU CITYLAB

N



Fav	Fenêtre allège vitrée	R.	Réfrigérateur
Pf	Porte-fenêtre	LL.	Lave linge
VRE	Volet roulant électrique	LV.	Lave vaisselle
VRM	Volet roulant mécanique	PL.	Placard
Gc	Garde-corps	Te	Tableau électrique
[diagonal hatching]	Faux plafond ou Soffite		

NOTA : En fonction des nécessités techniques de la réalisation, des modifications sont susceptibles d'être apportées à la configuration du logement. Ce plan revêt ainsi un caractère indicatif. Les surfaces indiquées sont approximatives, les soffites, faux plafonds, retombées, gaines, sont susceptibles d'évoluer en situation, en nombre et en dimensions. La végétalisation n'est pas contractuelle. Les éléments de mobilier (meubles, plans de travail) ne sont placés qu'à titre indicatif. Les accès aux terrasses et prolongements extérieurs peuvent comporter un surbot ou hauteur de marche à franchir.

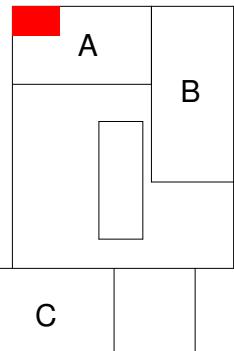


BIEN CHEZ VOUS  
SCCV ADISAMO

UNÎLE

Lot I2

Boulevard Prairie au Duc 44200 NANTES



CityLab		RDC
CityLab	69.9 m <sup>2</sup>	
WC	4.2 m <sup>2</sup>	74.1 m <sup>2</sup>

Plan notaire	09/30/21
--------------	----------