



**ROBIX**

SE  
DEVOILE  
...



## DOSSIER DE PRESSE MARS 2017

**BOTTIÈRE-CHÉNAIE**  
NANTÈS – Des idées neuves pour la ville



vues sur l'avenir

GROUPE CHÉSSÉ 

**SUPER U**

NANTÈS  
MÉTROPOLÉ  
AMÉNAGEMENT

VILLE DE  
**Nantes**

Nantes  
Métropole



# SOMMAIRE

*Bottière-Chénaie*

*Lancement des travaux de la dernière tranche*

**Le programme Rubix se dévoile !**

UN NOUVEAU PÔLE URBAIN ET COMMERCIAL .....	4
LE PROGRAMME RUBIX SE DÉVOILE.....	7
COMMERCE ET HABITANTS : UNE PROXIMITÉ AU CŒUR DU QUARTIER.....	9
BOTTIÈRE-CHÉNAIE, HABITER NANTES.....	12
EN SAVOIR PLUS.....	14

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## CONFÉRENCE DE PRESSE RESTAURANT «2 POTES AU FEU»

-

## MERCREDI 1<sup>ER</sup> MARS À 16H PLACE DU COMMANDANT COUSTEAU

- **Pascal Chessé**, *Président Directeur Général, Groupe Chessé*
- **Michel Giboire**, *Président du Directoire, Groupe Giboire*

Vous invitent à une conférence de presse, en présence de :

- **Alain Robert**, *Adjoint au Maire de Nantes chargé de l'urbanisme, du commerce et des grands projets urbains*
- **Pascale Chiron**, *Adjointe au Maire de Nantes chargée du logement, de l'habitat et des formes urbaines et Présidente de Nantes Métropole Aménagement*
- **Catherine Touchefeu**, *Adjointe au Maire du quartier Doulon-Bottière*
- **L'Agence KAAN ARCHITECTEN**

Le programme Rubix : une architecture audacieuse pour des logements, des commerces et des bureaux s'intégrant parfaitement dans un quartier à vivre.

Après l'installation d'une dizaine de commerces depuis 2009, et la création du marché en 2012, le quartier Bottière-Chénaie continue de se développer. Avec le chantier Rubix, c'est un supermarché et 4 nouveaux commerces qui vont ouvrir fin 2018. 10 boutiques supplémentaires viendront faire le lien avec la place Cousteau à l'horizon 2020. Rubix c'est aussi 380 places de stationnement, 133 logements du T1 au T4, et 2500 m2 de bureaux.

## UN NOUVEAU PÔLE URBAIN ET COMMERCIAL

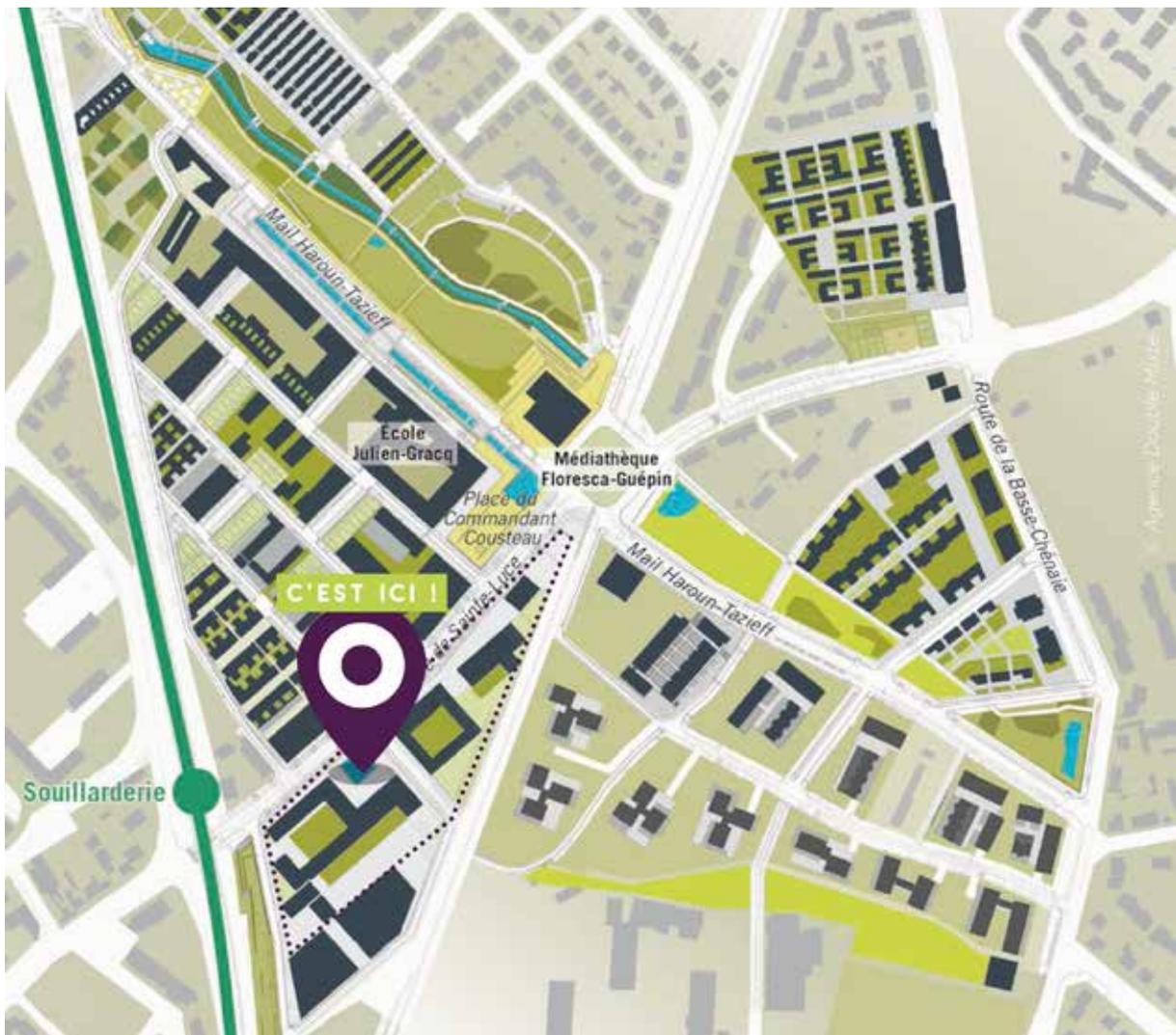
Sur la route de Sainte-Luce, le projet Bottière-Chénaie constitue un nouveau pôle urbain, identifié dès 2007 par la médiathèque Floresca Guépin. Il vise avec le mail Haroun Tazieff et le parc qui s'accompagne, à relier les quartiers de Bottière Pin Sec et du Vieux Doulon.

Le projet Bottière-Chénaie propose un nouveau pôle commercial de proximité. Chocolatier, boulangerie, pharmacie, brasserie... Une dizaine de commerces et services ouverts autour de la place Cousteau depuis 2009. Après la création du marché du soir en 2012, le quartier Bottière-Chénaie continue de se développer avec un supermarché programmé pour une ouverture fin 2018.



Avec l'implantation de Rubix, c'est un supermarché et 4 nouveaux commerces qui vont ouvrir fin 2018. 10 boutiques supplémentaires viendront faire le lien avec la place Cousteau à l'horizon 2020.

Ces nouveaux commerces de proximité vont permettre de renforcer la dynamique commerciale du quartier pour les 5 000 habitants qui s'y installeront à terme. Le quartier est desservi par 2 stations de tramway et une ligne de chronobus.



# ZAC BOTTIÈRE-CHÉNAIE PROGRAMME COMMERCE

## COMMERCES RUBIX

À PARTIR DE 2018

- Supermarché
- Services
- Restaurant
- Équipement de la maison
- Assurances/Services Financiers
- Services à la personne
- Fleuriste
- Cordonnerie
- Pressing/Couture
- Culture/Loisirs
- Alimentation spécialisée
- Cave à vins

## COMMERCES MARCHÉ

CRÉÉ EN 2012

PLACE DU COMMANDANT COUSTEAU  
*Liste non exhaustive, ce ne sont pas  
toujours les mêmes commerçants qui  
sont présents (alternance)*

- 1 - Les saveurs du fromage
- 2 - Burger Star
- 3 - Boucherie
- 4 - Crêperie bio
- 5 - Boulangerie Arsène
- 6 - Fruits & Légumes
- 7 - Kubra Ayturk
- 8 - Crêpes et galettes express
- 9 - Graines d'ici
- 10 - L'atelier de la pizza
- 11 - Boulangerie pâtisserie traiteur
- 12 - Le roi des nems

## COMMERCES EXISTANTS

DEPUIS 2009

- Bar - Restaurant
- Services
- Santé - Beauté
- Alimentaire et divers
- Équipement de la Personne  
et de la Maison

- 1 : chocolatier « Au délice d'Anvers »
- 2 : Auto-école
- 3 : restaurant
- 4 : salon de coiffure « mouss'hair »
- 5 : boulangerie
- 6 : soins esthétiques
- 7 : Opticien vision plus / audio 2000
- 8 : Pharmacie
- 9 : Crédit agricole
- 10 : Labo d'analyses médicales
- 11 : Free fibre optique

- 12 : agence bancaire Crédit Mutuel
- 13 : agence Atlantique Habitations



# LE PROGRAMME RUBIX SE DÉVOILE

## S'INSPIRER DU MEILLEUR POUR S'OUVRIRE À LA VILLE

### 133 LOGEMENTS DU T1 AU T4

**Le programme immobilier RUBIX est l'un des bâtiments qui sera construits sur la dernière tranche de l'écoquartier de Bottière-Chénaie, achevée d'ici 5 ans. Il est soutenu par l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain. L'équipe constituée des Groupes Chessé et Giboire est promoteur du programme, ainsi qu'investisseur et gestionnaire du pôle commercial.**

La conception de RUBIX a été confiée par le Groupe GIBOIRE à l'agence d'architecture néerlandaise KAAAN Architecten. Dirigée à Rotterdam par Kees Kaan, Vincent Panhuysen et Dikkie Scipio, cette agence rassemble une équipe internationale d'architectes, d'urbanistes et d'ingénieurs qui imaginent l'habitat de demain, comme l'Institut des Sciences Moléculaires d'Orsay (ISMO) à Paris, la Bibliothèque universitaire Erasmus à Rotterdam ou de nombreux logements en Europe. Avec sa conception architecturale originale, son élégante sobriété et ses lignes rectangulaires modernes, RUBIX s'intègre parfaitement dans l'écoquartier de Bottière-Chénaie, composé de formes architecturales et paysagères variées.



Le programme immobilier RUBIX est constitué de deux bâtiments qui accueillent sur 16 643 m<sup>2</sup> 133 premiers logements en superstructure, 2 643 m<sup>2</sup> de bureaux, un supermarché de 2 490 m<sup>2</sup> et 400 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux en rez-de-chaussée, ainsi qu'un parking silo de 381 places. Ce premier îlot compte également 21 logements locatifs sociaux gérés par Nantes Métropole Habitat et 18 logements en accession abordable. Spacieux, lumineux et fonctionnels, les logements sont en accession libre, allant du T1 au T4, pour des surfaces de 37 à 93 m<sup>2</sup>, à partir de 123 981 €. L'aménagement des coursives, les balcons et le patio intérieur végétalisé garantissent calme et qualité de vie aux habitants. De la rue, l'intérieur du patio est visible par le jeu des transparences et des perspectives, ce qui contribue à l'ouverture vers le quartier et la ville.



#### Calendrier :

Démarrage des travaux : février 2017.

Mise hors d'eau du bâtiment : février 2018.

Livraison : 4<sup>ème</sup> trimestre 2018.

#### La deuxième phase

Le projet RUBIX constitue la 1<sup>ère</sup> partie d'un programme plus vaste : une deuxième phase accueillera une dizaine de commerces supplémentaires à l'horizon 2020. A terme, le programme offrira un ensemble de 375 logements en accession libre, abordable et en locatif social, 4 000 m<sup>2</sup> de surfaces de vente, 2 500 m<sup>2</sup> de bureaux, et un total de 540 places de stationnement, réparties entre le parking-silo de 380 places et 160 stationnements liés aux futurs logements de la 2<sup>ème</sup> tranche. Après la livraison de Rubix en 2018, un nouveau chantier s'engagera dans la foulée pour un immeuble de 85 logements, pour moitié en locatif social et accession abordable, construit par la Nantaise d'Habitations pour une livraison prévue en 2020. Suivront enfin deux bâtiments construits par Giboire, avec une petite tour de 9 étages à la pointe de l'ensemble, face à la place Cousteau. Les études de permis de construire sont engagées cet automne.



Ce programme bénéficie de l'application du taux réduit de TVA à 5,50%, ainsi que du dispositif Pinel et du Prêt à Taux Zéro sous conditions de ressources.

# COMMERCE ET HABITANTS : UNE PROXIMITÉ AU CŒUR DU QUARTIER

« Force est de constater que le commerce a toujours occupé une place essentielle dans l'organisation des villes. Mais le commerce de proximité est désormais essentiel pour répondre aux nouveaux enjeux de société. Selon les études récentes, les Français estiment que les commerces de proximité jouent un rôle essentiel dans l'animation d'un quartier. »

« Quel avenir pour le commerce de proximité dans les quartiers ? », CNCC, juin 2013

## Le point de vue des habitants :

- “ C'est pratique
- “ La caissière est gentille, on discute un peu
- “ Je fais mes courses juste avant de rentrer chez moi
- “ Je rencontre les autres parents de l'école de ma fille
- “ Je peux tout faire à pied
- “ J'envoie les enfants pour les oublis de courses

Le commerce s'inscrit dans le quartier, il vit dans et avec le quartier. L'existence d'espaces commerciaux est l'un des critères prédominants lors d'une recherche de logement : pour son évidence pratique mais aussi pour sa capacité à favoriser les échanges et les rencontres entre les habitants. Il permet d'insuffler un rythme nouveau à la vie locale. Le commerce de proximité constitue un atout majeur pour le quotidien des habitants d'un quartier. Il est situé dans le voisinage et proche des préoccupations quotidiennes.

## LA NOUVELLE DONNE DU COMMERCE DE PROXIMITÉ

Le Groupe Chessé, situé à Nantes, est en charge de la conception, de la commercialisation et de la gestion du pôle commercial Rubix. Résolument orienté vers les utilisateurs de ses cœurs marchands, le Groupe Chessé place les habitants, actifs et commerçants au centre de ses projets.

Il porte une attention particulière à la nouvelle donne des usages urbains liés au commerce physique et digital et propose une approche permettant d'activer la vie de quartier tout au long de l'année. La programmation commerciale s'enrichit ainsi d'un dispositif d'animation commerciale spécifique afin de mettre en synergie les commerces d'une même polarité.

## RUBIX À BOTTIÈRE-CHÉNAIE : LE COMMERCE DE PROXIMITÉ REVISITÉ

Le programme mixte de logements, bureaux, commerces et parkings, accueillera au 4ème trimestre 2018 un supermarché Super U de 2 500 m<sup>2</sup> ainsi que 4 cellules commerciales. Ce projet constitue la 1ère tranche d'un programme plus vaste : une deuxième tranche accueillera dans la continuité de Rubix une dizaine de cellules commerciales supplémentaires à l'horizon 2020.

Le Groupe Chessé revisite l'image des commerces de quartier en proposant un linéaire marchand résolument contemporain au cœur de Bottière-Chénaie. L'objectif étant d'adapter le commerce de proximité au niveau de convivialité, de modernité et de service attendu par le consommateur du XXI<sup>ème</sup> siècle. Car de nos jours, « le client arbitre : il veut consommer mieux, plus efficacement et avec bien-être ».

« Quel avenir pour le commerce de proximité dans les quartiers ? », CNCC, juin 2013

Le parti pris de l'agence d'architecture KAAAN Architecten a été d'offrir une immense vitrine qui s'ouvre sur l'espace piéton. De larges et grandes baies vitrées d'une hauteur de 4 mètres privilégient l'ouverture en donnant à voir au maximum vers l'intérieur du magasin. Jouer sur la transparence et la clarté est le meilleur moyen de révéler le contenu de l'offre. Ce parti pris confère à l'ensemble une identité immédiatement perceptible, singulière et contemporaine.

Cet espace marchand, très attendu par les habitants du quartier, accompagne l'évolution démographique de Bottière-Chénaie. Il dynamisera et renforcera l'attractivité de l'offre commerciale déjà présente sur le site.



## LE RÔLE CENTRAL DU SUPERMARCHÉ

Pratique, accessible, local, le supermarché Super U répond aux besoins quotidiens des habitants de Bottière Chénaie et permettra de réduire significativement leurs déplacements. Il se situera sur une petite place aménagée afin de favoriser convivialité et échanges au cœur du quartier. La forte implantation locale de Système U en ont fait un partenaire privilégié sur ce projet. La proximité est une valeur forte de l'enseigne. Son organisation coopérative et la taille de ses magasins lui permet de maintenir une relation directe et privilégiée avec les citoyens, leurs partenaires commerciaux, et également leurs collaborateurs.

Le prix bien sûr reste un critère de choix d'une enseigne, mais d'autres interviennent également : l'accueil, le choix, la qualité... Créé pour répondre aux attentes du quartier, ce Super U à taille humaine proposera une amplitude horaire élargie, de 8h à 21h. Le magasin offrira à ses clients une offre alimentaire développée autour des rayons métiers (boulangerie, boucherie et charcuterie traditionnelles, traiteur, poissonnerie), avec ateliers de fabrication sur place, et un choix parmi plus de 25000 références de grandes marques, dont près de 4000 références de produits U et de produits bio U, ainsi qu'un rayon fruits et légumes en partenariat avec des producteurs locaux (mâche, carottes, fraises, pommes), dont des fruits et légumes bio. Il bénéficiera également de services complémentaires (photomaton, photocopieuse, petits recyclage piles/ampoules), d'un service de livraison à domicile. Une sandwicherie indépendante à l'entrée du magasin permettra une restauration rapide midi et soir.



Un parking-silo offrira 200 places de stationnement pour le commerce. Afin d'éviter les voitures-tampon et assurer une rotation et une disponibilité permanente de places en nombre suffisant, un contrôle d'accès sera mis en place, avec une période de gratuité (entre 1h et 1h30) puis un stationnement payant. Ce parking sera mutualisé à l'ensemble des commerçants de Bottière-Chénaie et pourra également être ouvert le dimanche en cas d'évènement particulier, notamment pour le gymnase.

Afin de s'intégrer au mieux dans l'écoquartier Bottière-Chénaie, ce supermarché de 2500m<sup>2</sup> s'inscrit sous un immeuble de logement, réduisant ainsi son impact visuel et l'étalement urbain. Le magasin sera chauffé par un système de récupération de la chaleur des groupes froid, les déchets seront récupérés, retraités et recyclés dans une centrale à déchet propre à Système U. La production du froid, inscrite dans la réglementation F gaz, maîtrisera les rejets de CO<sub>2</sub> dans l'atmosphère. Afin d'éviter toute dispersion des calories et de maintenir les produits à température constante, les vitrines produits frais et surgelés seront équipées de portes. Le magasin sera adapté à tous les handicaps (stationnement, accès, travelator, ascenseur, caisse, magasin).

# BOTTIERE CHENAIE, HABITER NANTES

## UN QUARTIER QUI FAIT LIEN

Situé à l'est de Nantes, le quartier Bottière-Chénaie comptera à terme 5 000 habitants. Il se construit en 15 ans sur 35 hectares d'anciennes terres maraîchères. Le quartier offre des équipements (médiathèque, école, gymnase, crèches, commerces), et des parcours, en association avec les quartiers Bottière-Pin Sec et du Vieux Doulon, où de nouveaux projets urbains vont prendre le relais, conforter les équipements et services (mairie de quartier, maisons de quartier, etc.), et animer le territoire Doulon-Bottière.



*La médiathèque Floresca Guépin*



*Le programme Les Allées du Parc*

## UN QUARTIER À VIVRE

Avec 2 440 logements programmés, dont 1 725 déjà livrés, Bottière-Chénaie est un quartier jeune qui mêle les modes d'habiter et propose, à Nantes, une offre d'accès abordable à la propriété. Les formes urbaines diversifiées associent des logements à patios, des terrasses habitables, des espaces communs piétons, des jardins

## LA NATURE EN VILLE

Bottière-Chénaie, c'est aussi un projet paysager qui s'inscrit dans la géographie du site et dans sa mémoire maraîchère. Le ruisseau des Gohards a été réouvert, les eaux pluviales sont collectées dans les fossés qui accompagnent les rues, et dans des bassins qui animent les espaces publics. Des éoliennes hydrauliques concourent à l'arrosage des jardins. Les murs de pierre, les puits, les réservoirs ont été restaurés. Les espaces verts sont gérés de manière naturelle, par des fauches périodiques.



*Le ruisseau des Gohards*

## L'HABITAT PARTICIPATIF

Participer à l'élaboration de son projet d'habitat, partager les espaces et les coûts : l'habitat participatif est en plein développement sur Nantes Métropole. Innovante et conviviale, cette démarche citoyenne permet à des personnes de s'associer afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, dans une logique de partage et de solidarité entre habitants. Après La Boîte Noire, deux nouveaux projets sont prévus sur le quartier Bottière-Chénaie.



### *Le futur éco-hameau de la Basse Chénaie*

Tout près du mail Haroun-Tazieff, un terrain d'un demi-hectare séparé en deux lots accueillera demain le futur éco-hameau de la Basse Chénaie. Deux programmes d'habitat participatif y seront construits. Au sud-est du terrain, le lot *Halquinière* comprendra une vingtaine de logements intermédiaires en accession abordable sur un terrain d'environ 1800m<sup>2</sup>. Le projet est porté par Harmonie Habitat. Au nord-ouest, le lot *Écobut* sera réservé à l'autopromotion avec la construction d'une quinzaine de maisons individuelles mitoyennes sur un terrain d'environ 3000m<sup>2</sup>. Comme dans un hameau, elles seront organisées en petits groupes autour d'un terrain commun.



### *La Boîte Noire, un exemple d'habitat participatif réussi*

L'habitat participatif ? C'est la formule qu'ont choisie six foyers, associés pour construire ensemble quatre maisons de ville et deux appartements BBC regroupés autour d'un jardin et d'espaces communs. Chacun a son propre logement, mais tous partagent des espaces communs. Cette formule permet à la fois de réaliser une maison neuve à Nantes à un prix abordable et de développer de vraies relations avec ses voisins.



## EN SAVOIR PLUS

### INFORMATION ET CONCERTATION RÉGULIÈRES DES RIVERAINS

La situation géographique du futur chantier et sa taille, avec deux grues, nécessitent une organisation rigoureuse pour ne pas perturber l'accès aux établissements riverains (Compagnons du Devoir, gymnase carnavaliers, Labo 188, salle de prière). Nantes Métropole Aménagement associe ces établissements aux réunions mensuelles de coordination avec les promoteurs et les entreprises pour régler toutes les questions de vie des riverains, de sécurité, de planning et d'interfaces entre les différents chantiers. La base de chantier a été aménagée sur une partie des stationnements provisoires et la partie Est de la rue des Carnavaliers, à partir du gymnase, a été déviée. Les stationnements provisoires ont également été réaménagés en supprimant les talus de remblais, pour garder une capacité similaire jusqu'à l'ouverture du parking-silo.

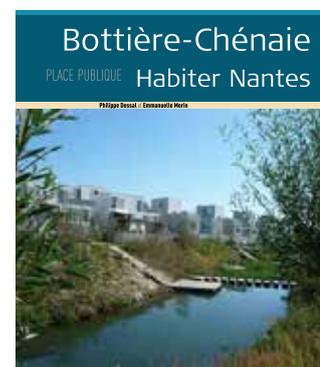
### INSERTION ET EMPLOI

Le Groupe Giboire s'est engagé sur un minimum de 11 390 heures d'insertion proposées aux personnes éloignées de l'emploi par les entreprises chargées des travaux de construction de Rubix.

Pour recruter ses équipes, Système U s'engage à travailler en partenariat avec la Maison de l'Emploi mais également avec les services de Nantes Métropole qui peuvent soutenir des actions de formation et d'insertion. Le recrutement d'une cinquantaine de personnes la première année puis d'environ 65 personnes sur 5 ans s'effectuera en majorité au niveau local dans le grand quartier.

### PUBLICATIONS

- *Bottière-Chénaie, Habiter Nantes*  
de Philippe Dossal et Emmanuelle Morin (Parution : 2014)
- *Densité, architecture et territoires, 5 histoires européennes*  
de Jean-Pierre Pranlas-Descours (Parution : 2016)



# CONTACTS

## NANTES MÉTROPOLE AMÉNAGEMENT

Une Société Publique Locale

Très présente sur le territoire métropolitain, Nantes Métropole Aménagement a pour mission d'aménager et développer la ville, de construire des bâtiments, de gérer et animer les pépinières d'entreprises et de préparer l'avenir du territoire.

- Une **entreprise publique** au service du projet urbain de Nantes Métropole pour concilier construction de nouveaux logements et qualité de vie, désir de mobilité et enjeux environnementaux, maintien et développement de l'emploi.
- Une **entreprise locale**, un partenaire de confiance au service des communes, dans la conduite de projets urbains ou d'équipements, capable de mobiliser les acteurs privés autour de projets publics.
- Une **entreprise du territoire** à l'écoute des élus et des besoins de la population. Soucieuse de l'existant, elle développe un urbanisme sur mesure dans un cadre de vie propice au bien-être des habitants.

Nantes Métropole et 19 communes de l'agglomération sont actionnaires de Nantes Métropole Aménagement.

## GROUPE GIBOIRE

Implanté à Rennes depuis plus de 90 ans, le Groupe GIBOIRE est l'un des derniers promoteurs immobiliers indépendants du grand Ouest. Cette entreprise familiale est caractérisée par stabilité, 3 générations s'étant succédé à sa direction depuis l'origine de la société. Avec un chiffre d'affaires de + 100 M€, le Groupe GIBOIRE est l'un des experts de l'ensemble des métiers de l'immobilier en Bretagne et en Pays de la Loire.

L'activité du Groupe GIBOIRE couvre l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier : promotion immobilière, transaction en habitation et immobilier d'entreprise, gestion locative.

La particularité du Groupe GIBOIRE est sa croissance maîtrisée et son patrimoine en propre, gages de sa fiabilité et de sa capacité à tenir ses engagements dans la durée.

## GROUPE CHESSE

Promoteur, investisseur, et gestionnaire en immobilier commercial depuis 1991, le Groupe Chessé développe des espaces commerciaux conviviaux, connectés et attractifs dans le Grand Ouest. 315 000 m<sup>2</sup> d'espaces commerciaux ont été réalisés à ce jour, dont 24 sites en gestion.

Le Groupe Chessé propose une réponse innovante et cohérente afin d'inscrire le commerce de quartier dans la pérennité, en se positionnant comme investisseur et gestionnaire unique sur les volumes concernés.

## SYSTÈME U

Système U est le 4ème groupe de distribution alimentaire français. Regroupant les enseignes Hyper U, Super U, Marché U, U express et Utile, Système U est organisé en structure coopérative, et compte plus de 1 500 points de vente dans toute la France métropolitaine et les Dom Tom. Sur l'ensemble de ses magasins et de ses entrepôts Système U emploie plus de 65 000 collaborateurs. Dans la région Ouest, Système U c'est 537 magasins dont 64 en Loire Atlantique.

**NANTES MÉTROPOLE AMÉNAGEMENT**

Flore HIVERT

Responsable de Communication

02 72 00 40 49 / 06 89 03 37 49

*flore.hivert@nantes-am.com*

*www.nantes-amenagement.fr*

**Groupe GIBOIRE**

Nadège COULON-TRARI

Responsable de Communication

06 61 60 45 80

*n.coulon-trari@giboire.com*

*www.giboire-promotion.com*

**Groupe CHESSE**

Elyssa SFAR

Responsable de Communication

*www.groupechesse.fr*