

EURONANTES GARE

ILOT SAUPIN

Appel à projet



## Préambule : management de la qualité des projets

Nantes Métropole Aménagement a mis au point une méthode d'accompagnement des projets sur EURONANTES GARE. Cette méthode est basée sur une vision partagée et une adhésion de tous les acteurs aux objectifs du projet urbain.

Bâtie sur le dialogue, elle est la garantie d'un bénéfice réciproque pour l'opération et pour l'ensemble du projet urbain, valable pour tous les projets de construction d'un équipement public ou d'un programme immobilier. Elle doit être conduite d'une manière systématique pour être comprise comme l'outil d'une politique qui s'inscrit dans la durée.

Ce travail en commun est mis en place en amont du lancement des opérations. En effet, toute discussion trop tardive présente un risque de remise en cause de l'opération, de mauvaise intégration au projet et donc de dévalorisation réciproque.

Cette méthode de management du projet se déroule tout au long de la vie du projet en étapes successives, du choix de l'opérateur à la livraison du bâtiment.

Le présent règlement est le seul et unique règlement applicable pour l'appel à projet sur l'îlot SAUPIN de la ZAC EURONANTES GARE. Aucun modificatif, aucun complément au règlement de la consultation n'est envisageable. Seul Nantes Métropole Aménagement peut, si nécessaire, inscrire des aspects complémentaires au dossier de consultation. Seuls les programmes définis dans ce dossier de consultation sont contractuels.

La présente consultation est ouverte à tout opérateur ou groupement d'opérateurs dès lors que la réponse à la consultation laisse apparaître clairement la composition du groupement opérateurs-concepteurs, la répartition des rôles de chaque structure ou personne dans le groupement et l'organisation juridique et économique de l'îlot entre les différents opérateurs du groupement.

## **I. Objet de l'appel à projet**

La présente consultation est organisée par **Nantes Métropole Aménagement**, sous l'égide de Nantes Métropole.

L'objet de la consultation est **d'identifier le partenaire immobilier qui sera chargé de réaliser l'opération immobilière sur l'îlot SAUPIN** de la ZAC EuroNantes Gare, composé de 9 000 m<sup>2</sup> SDP dont 3 000 m<sup>2</sup> SP en socle et 6 000 m<sup>2</sup> SP dans une tour de 50m de hauteur (Cf. Faisabilité Atelier Ruelle en annexe).

Dans le cadre de l'appel à projet, **l'opérateur devra proposer un programme pour l'îlot SAUPIN**, correspondant à la capacité précédemment indiquée et aux enjeux du site énumérés ci-après. Pour ce faire, il pourra s'associer directement avec un partenaire économique de son choix, gage de la viabilité du projet.

L'îlot SAUPIN est un îlot emblématique situé sur un site exceptionnel de la métropole Nantaise. Installé le long de la Loire et à proximité immédiate de la cale du canal St Félix, il constitue la dernière tribune du stade Marcel Saupin. Ainsi, il doit permettre de faire le lien entre le quartier EuroNantes Gare, les nouveaux programmes du stade Marcel Saupin et les futurs aménagements de la cale du canal Saint Felix.

Le programme qui sera présenté sur cet îlot devra répondre à de multiples enjeux :

- **Le lien avec la cale du canal St Felix et ses futurs aménagements à destination de loisir**  
La cale du canal St Felix fait partie du projet Bord de Loire dessiné par l'agence TER. L'ambition de ce projet est double : faire émerger un grand cœur métropolitain qui se tourne à nouveau vers la Loire et renforcer la qualité de vie, l'animation au quotidien, l'attractivité commerciale et touristique du centre historique nantais. Avec deux priorités : rendre la Loire accessible à tous et faire plus de place à la nature en ville. Dans ce cadre, la cale du canal St Felix pourrait demain devenir un véritable espace vivant autour duquel seraient reliés la gare, le stade Marcel Saupin, et la cité des Congrès. La cale offre une opportunité exceptionnelle de créer une « plage Saint Félix », un espace dédié aux loisirs, au tourisme avec pourquoi pas la création d'une piscine en plein air. L'îlot SAUPIN, première réalisation de ce nouvel espace, devra permettre le lien avec les activités de loisirs de la cale du canal St Félix, ils devront se renforcer mutuellement pour dessiner un nouvel espace de vie nantais.
- **Le lien avec le quartier EuroNantes Gare, permettant d'ouvrir le quartier sur la Loire**  
Le quartier EuroNantes Gare se développe depuis près de 10 ans autour du mail Pablo Picasso. Ces dernières années, deux éléments emblématiques participent au développement du quartier : la construction de la gare mezzanine faisant le lien avec le centre-ville de Nantes, et la création de l'îlot 4B avec son programme de loisir permettant de faire le lien avec Malakoff. L'îlot SAUPIN, positionné en bord de Loire, pourra permettre de renforcer l'ouverture du quartier sur Loire en invitant ces habitants et usagers à se promener le long des berges. Il doit devenir un lieu de destination pour le quartier.
- **L'appropriation de l'îlot par les habitants du quartier et son ouverture au public**  
Le stade Marcel Saupin est un élément fort de l'histoire des nantais, il leur appartient. La décision de garder la tribune Nord du stade en témoigne. Les vues sur la tribune devront donc être préservées et mettre en avant cet élément du patrimoine nantais. Le futur projet de l'îlot SAUPIN doit permettre de voir et d'être vu (Cf. faisabilité Atelier Ruelle en annexe 5 du présent document).  
Dans ce cadre, la réhabilitation des autres tribunes du stade, commencé en 2008, propose des programmes ouverts au public comme le restaurant La Passerelle de Marcel, l'IEA-MSH ou la résidence hôtelière donnant sur la Loire. L'îlot SAUPIN, qui constitue la dernière tribune du stade, devra également permettre une appropriation par les habitants/usagers du quartier et une ouverture au public.

- **L'innovation, notamment en matière de transition énergétique**

La feuille de route « Nantes, Métropole en transition » (en annexe 12 du présent document) affirme une ambition collective qui s'appuie sur les singularités d'une transition énergétique « à la nantaise » : une transition 100% citoyenne, une transition au bénéfice de tous les habitants, une transition qui valorise les ressources locales. Ce texte fondateur invite chacun à trouver des solutions pour développer de nouvelles filières économiques et l'emploi, pour lutter contre la précarité, pour protéger nos ressources naturelles. Elle porte des ambitions volontaristes en termes de sobriété énergétique, de maîtrise du bilan carbone des constructions et de production d'énergies renouvelables, mais également en termes de développement de la nature en ville. Ainsi et en cohérence avec les règles du futur PLUM (Règlement Article B3 p35-37), le projet sera support de biodiversité et de paysage. L'îlot SAUPIN est l'occasion de pouvoir répondre à cette ambition, tant en matière de construction que de consommation par ses utilisateurs...

**Le principal enjeu de la présente consultation est de donc retenir un partenaire capable de proposer un programme qui répond aux enjeux soulignés par Nantes Métropole et Nantes Métropole Aménagement.**

## **II. Déroulement de l'appel à projet**

L'appel à projet sur l'îlot SAUPIN de la ZAC EuroNantes Gare se déroulera en deux phases :

- Une première phase d'une durée de 2 mois pendant laquelle l'opérateur constituera un dossier de candidature (dont le contenu est spécifié au point III). Le comité technique sera chargé d'analyser les candidatures afin de retenir 4/5 candidats.
- Les 4/5 candidats retenus accéderont à une deuxième phase d'une durée de 1 mois. Durant cette phase, il pourra être demandé au candidat de préciser son dossier de candidature par le biais d'un dossier complémentaire répondant à des questions spécifiques (notamment une liste de 3 architectes) et de participer à une ou plusieurs auditions (opérateur avec son partenaire économique le cas échéant) afin de déterminer au mieux le projet.
- A l'issue de ces deux phases, les candidats pourront être invités à remettre un projet architectural de niveau esquisse avec l'architecte retenu lors des précédentes auditions. Si un seul candidat était désigné à la fin de la phase 2, une consultation architecturale serait lancée en collaboration entre Nantes Métropole, Nantes Métropole Aménagement et le candidat retenu.

Les phases 2 et 3 seront conclues par un jury (dont la composition est indiquée au point IV.4) qui déterminera le candidat retenu.

### **Planning indicatif**

#### **PHASE 1**

- Lancement : 11 juin 2018
- Rendu du dossier (2 mois) : 14 septembre 2018
- Comité de sélection de 3 candidats (comité technique) : octobre 2018

#### **PHASE 2**

- Lancement : novembre 2018
- Rendu du dossier complété (1 mois) : décembre 2018
- Auditions des 4/5 candidats (comité technique + jury): décembre 2018-février 2019

#### **PHASE 3 (le cas échéant)**

- Lancement : Février 2019
- Jury : Avril 2019

## **III. Contenu du dossier de candidature**

Le contenu du dossier de candidature devra être complet. Un dossier incomplet ne fera pas l'objet d'une analyse. Les dossiers seront rendus en 5 exemplaires couleurs. Les exemplaires papiers doivent être accompagnés d'un dossier sous format informatique contenant la totalité du dossier.

#### - **Moyens/Compétences/Références**

Une notice explicative (5 pages) devra expliquer **l'organisation et fonctionnement de l'équipe**, et la répartition des rôles et missions entre le(s) opérateur(s), et le partenaire économique retenu (le cas échéant). Dans ce cadre, le ou les opérateurs candidat devront fournir l'organigramme général de l'équipe proposée.

Le ou les opérateurs et concepteurs rendront chacun un dossier particulier comprenant leurs **compétences et références** au regard du présent cahier des charges. Trois références jugées significatives devront être mises en avant par chacun des membres du groupement.

Le promoteur ou groupement de promoteurs candidat complètera la page « présentation du candidat » du cahier de suivi des projets.

#### - **Note méthodologique (5 pages)**

L'opérateur ou groupement d'opérateurs candidat doit fournir une note méthodologique de 10 pages maximum dans laquelle il exprime sa compréhension des enjeux du projet, ses intentions, ses premières réactions. Il y présentera :

- La présentation et la justification du programme choisi pour l'îlot, et le cas échéant la présentation du partenaire économique associé
- La présentation des ambitions du projet en termes d'innovation, notamment sur la transition énergétique
- La confirmation de la surface plancher théorique et la proposition du prix global d'acquisition correspondant au programme.
- Les bases des montages (prix de sortie logements libres, abordables, bureaux, autres...)  
Attention, le prix de sortie du logement abordable est fixé par Nantes Métropole (2500 €TTC/m<sup>2</sup> SHAB) et celui du logement libre doit être raisonné pour tenir compte de la volonté de Nantes Métropole Aménagement de produire du logement accessible à tous
- Le taux de précommercialisation : il est obligatoire de ne pas appliquer de taux de précommercialisation pour le bureau et d'essayer de réduire au mieux le taux de précommercialisation pour le logement
- Les délais

## **IV. Modalités techniques de l'appel à projet**

### IV.1 - Contenu du dossier d'appel à projet

Le présent dossier d'appel à projet comprend (disponible sur CD-rom joint au courrier):

1. Présentation de l'opération EURONANTES GARE ;
2. Etat d'avancement ;
3. Fiches de lot ;
4. Cahier des charges de cession de terrains;
5. Faisabilité de l'îlot, réalisée par Atelier Ruelle ;
6. Planning (à compléter) ;
7. Cahier de suivi des projets (à compléter la page de présentation du candidat);
8. Plan de synthèse du projet urbain ;
9. Plan de géomètre parcellaire ;
10. Photos du site ;
11. Communiqué de Presse projet Bord de Loire ;
12. Rapport Transition Energétique ;

### IV.2 - Contact pour le suivi de l'appel à projet

Caroline PRIOU  
NANTES METROPOLE AMENAGEMENT

EuroNantes Gare – ILOT SAUPIN - Appel à projet

2 avenue Carnot  
BP 50906  
440009 NANTES CEDEX 1  
Téléphone : 02 28 03 05 69  
Mail : [stephanie.boureau@nantes-am.com](mailto:stephanie.boureau@nantes-am.com)

### IV.3 - Conditions de remise des dossiers de candidature

La date limite de dépôt des dossiers de candidature est le **14 septembre 2018** avant 12 heures.

Les dossiers seront transmis à Mme PRIOU sous plis recommandés ou déposés à l'accueil de Nantes Métropole Aménagement entre 8h30 et 18h du lundi au jeudi, et entre 8h30 et 17h le vendredi (*attention l'accueil est fermé entre 12h et 14h*), et porteront la mention suivante :

« EURONANTES GARE – consultation opérateurs-concepteurs – Ilot SAUPIN - dossier de candidature/dossier d'offre (enlever la mention inutile) – NE PAS OUVRIR »

Il est de la responsabilité de chaque candidat de s'assurer que les dossiers parviennent à Nantes Métropole Aménagement avant les dates limites.

#### Durée de validité des candidatures et des offres

La durée de validité des candidatures et des offres remises est, pour chaque phase de consultation, de six mois à compter de la réception des dossiers.

#### Demande de renseignements

Les demandes de renseignements concernant la consultation doivent être envoyées par écrit (de préférence par mail à [stephanie.boureau@nantes-am.com](mailto:stephanie.boureau@nantes-am.com)). L'objet du courriel ou du courrier doit indiquer : « EURONANTES GARE – consultation opérateurs-concepteurs îlot SAUPIN – demande de renseignements. »

Les demandes de renseignements, qui doivent être rédigées en Français, doivent parvenir à Nantes Métropole Aménagement au plus tard le **6 juillet 2018**.

### IV.4 Composition du jury et du comité technique

La candidature retenue sera désignée par un **jury** composé de la manière suivante :

- Alain ROBERT - Délégué aux Grands Projets Urbains - Grands Equipements, Nantes Métropole
- David MARTINEAU - Adjoint de quartier Malakoff - Saint Donatien, Ville de Nantes
- Pascale CHIRON – Présidente, Nantes Métropole Aménagement
- Stéphanie STRASSER – Directrice, Direction de l'urbanisme, Nantes Métropole
- Luc VISSUZAINÉ – Directeur, DTA Nantes Est, Nantes Métropole
- Aurélie KELLER – Directrice, Direction du développement économique, Nantes Métropole
- Hassen BOUFLIM – Directeur général, Nantes Métropole Aménagement

Le **comité technique** est composé des personnes suivantes :

- Luc VISSUZAINÉ - NANTES METROPOLE – Direction Territoriale d'Aménagement Nantes Est - Directeur
- Olivier CORBINEAU - NANTES METROPOLE – Direction Territoriale d'Aménagement Nantes Est - Chef de projet
- Aurélie KELLER – NANTES METROPOLE – Direction du développement économique – Directrice
- Mathilde NOURY – NANTES METROPOLE – Direction du développement économique – Chargée de mission
- Neïla BEDJAOUÏ – NANTES METROPOLE – Direction Territoriale d'Aménagement Nantes Ouest – Chef de projet
- Hassen BOUFLIM - NANTES METROPOLE AMENAGEMENT – Directeur opérationnel
- Caroline PRIOU – NANTES METROPOLE AMENAGEMENT – Responsable d'opérations
- Gérard PENOT/Elisabeth GEORGES - ATELIER RUELLE – Maîtrise d'œuvre urbaine et opérationnelle (facultatif)
- Henri BAVA – Agence TER – Maîtrise d'œuvre urbaine Bord de Loire (facultatif)