

Genèse & Processus d'octobre 2011 à janvier 2014

Synthèse illustrée réalisée par happ'iD Design d'après l'étude de sociologie du GERS :
«Genèse & processus de structuration d'une maîtrise d'usages intégrée au projet immobilier îLink»
Décembre 2015

Légende :

Acteurs	Actions	Autres
 Les pouvoirs publics	 Appuis ou implication	 Difficultés
 Les aménageurs	 Bonus	 Dangers
 Les constructeurs	 Catalyseur de réussite	 Ressentis
 Le(s) groupe(s) «usages»	 Rentrées financières	
 Entreprises, acquéreurs potentiels	 Contractualisation	
 Entreprises, acquéreurs potentiels + compétences		
 Tous citoyens		

Ce schéma montre la rencontre des différents acteurs, le processus de la prise en compte des usages dans le projet immobilier îLink.

Il démarre en octobre 2012, au lancement de l'appel d'offre par les aménageurs et se termine au dépôt du permis de construire en janvier 2014.

Il fait ressortir les difficultés rencontrées, les étapes clefs de cette prise en compte des usages dans le projet immobilier, et l'évolution de la constitution du groupe «usages» d'intérêts privés vers un intérêt collectif.

Les grandes lignes :

- **D'octobre 2011 à Juillet 2012** : De la convergence d'intérêts spécifiques à une coopération efficace aboutissant à l'obtention du marché.

- **De juillet 2012 à décembre 2012** : Amorçage des études et début de la désynchronisation de l'effort collectif. Diminution des échanges et crispations.

- **De décembre 2012 à mars 2013** : Travail en parallèle : les constructeurs centrés sur le projet architectural et le groupe «usages» sur l'impact des usages sur le projet architectural. Rencontre projet d'usages et projet architectural : place des usages réaffirmée.

- **De mars 2013 à septembre 2013** : Divergences et installation d'un climat de crise.

- **De septembre 2013 à décembre 2013** : Rassemblement à l'initiative de l'aménageur. Synthèse des travaux sur les usages et intégration dans le projet architectural.

- **A partir de janvier 2014** : Nouvel élan et démarrage de la modélisation et des expérimentations des espaces et services.

A suivre...

Les aménageurs

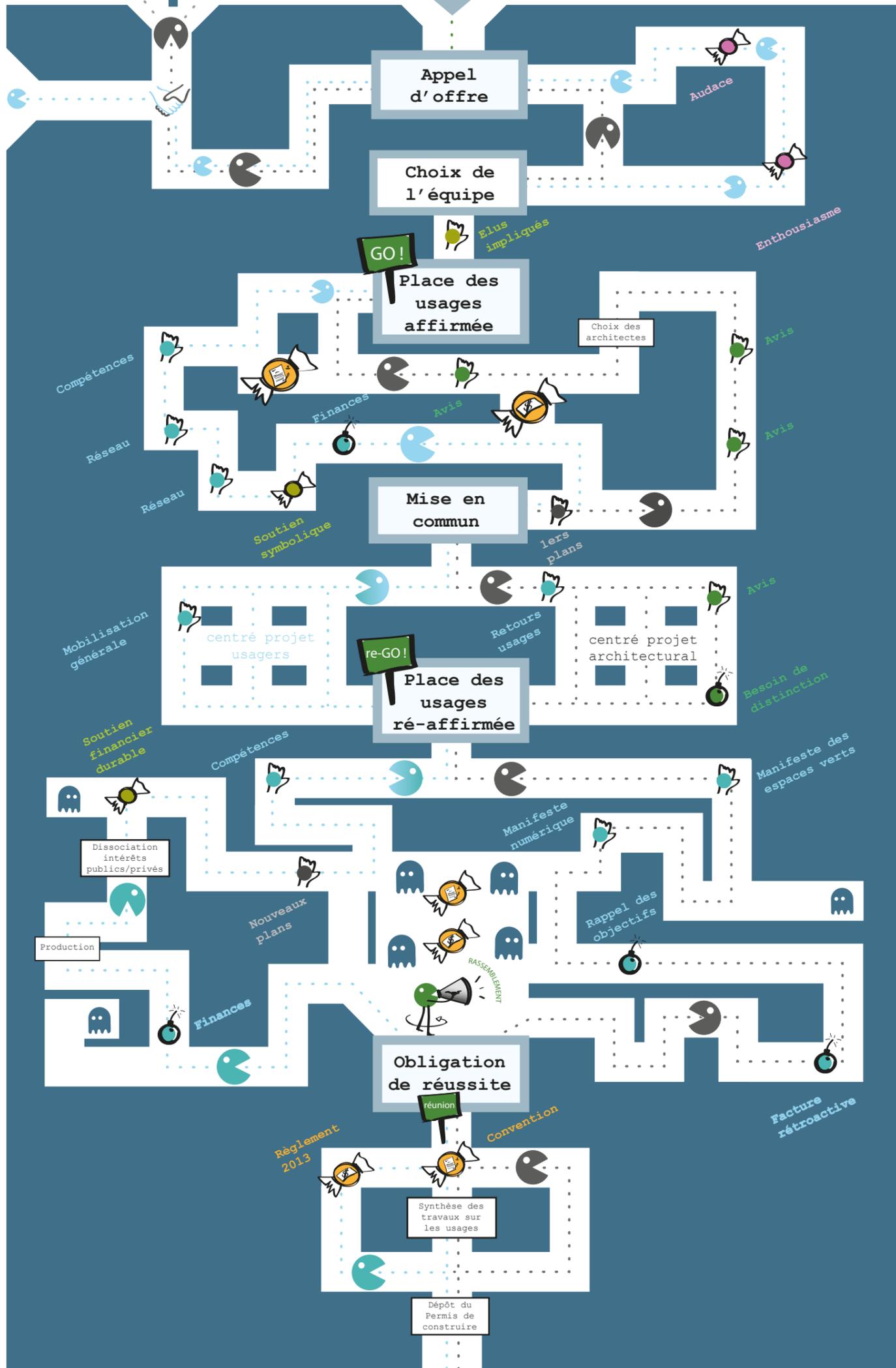
Les constructeurs

Le groupe «usages»

Un programme immobilier ambitieux et exigeant

Acteurs	
	Les pouvoirs publics
	Les aménageurs
	Les constructeurs
	Le(s) groupe(s) «usages»
	Entreprises, acquéreurs potentiels
	Entreprises, acquéreurs potentiels + compétences
	Tous citoyens
Actions	
	Appuis ou implication
	Bonus
	Catalyseur de réussite
	Rentrées financières
	Contractualisation
Autres	
	Difficultés
	Dangers
	Ressentis

Conception Sarah Blondé - happi'D Design



Oct. 2011

Juil. 2012

Déc. 2012

Mars 2013

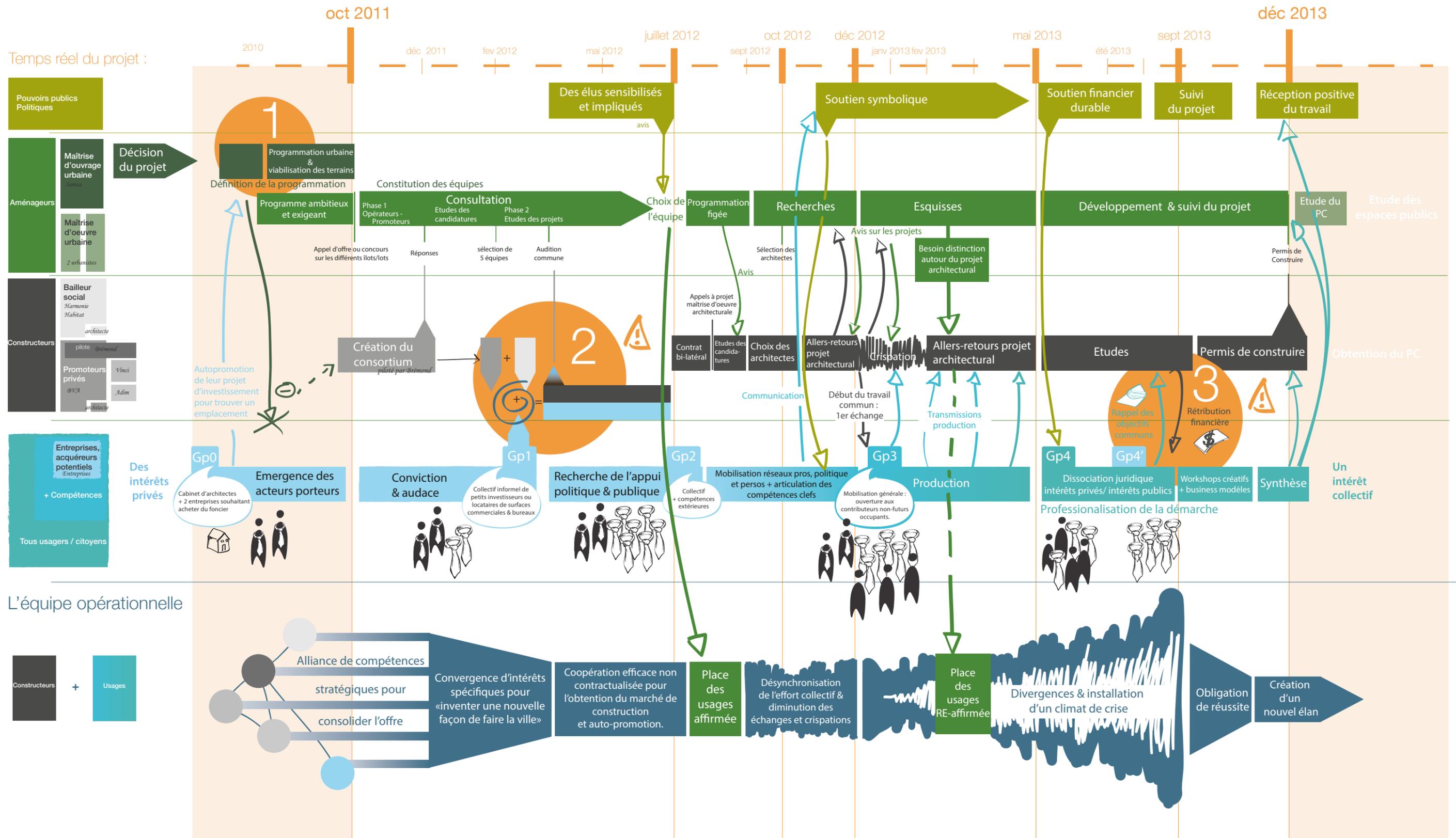
Sép. 2013

Jan. 2014

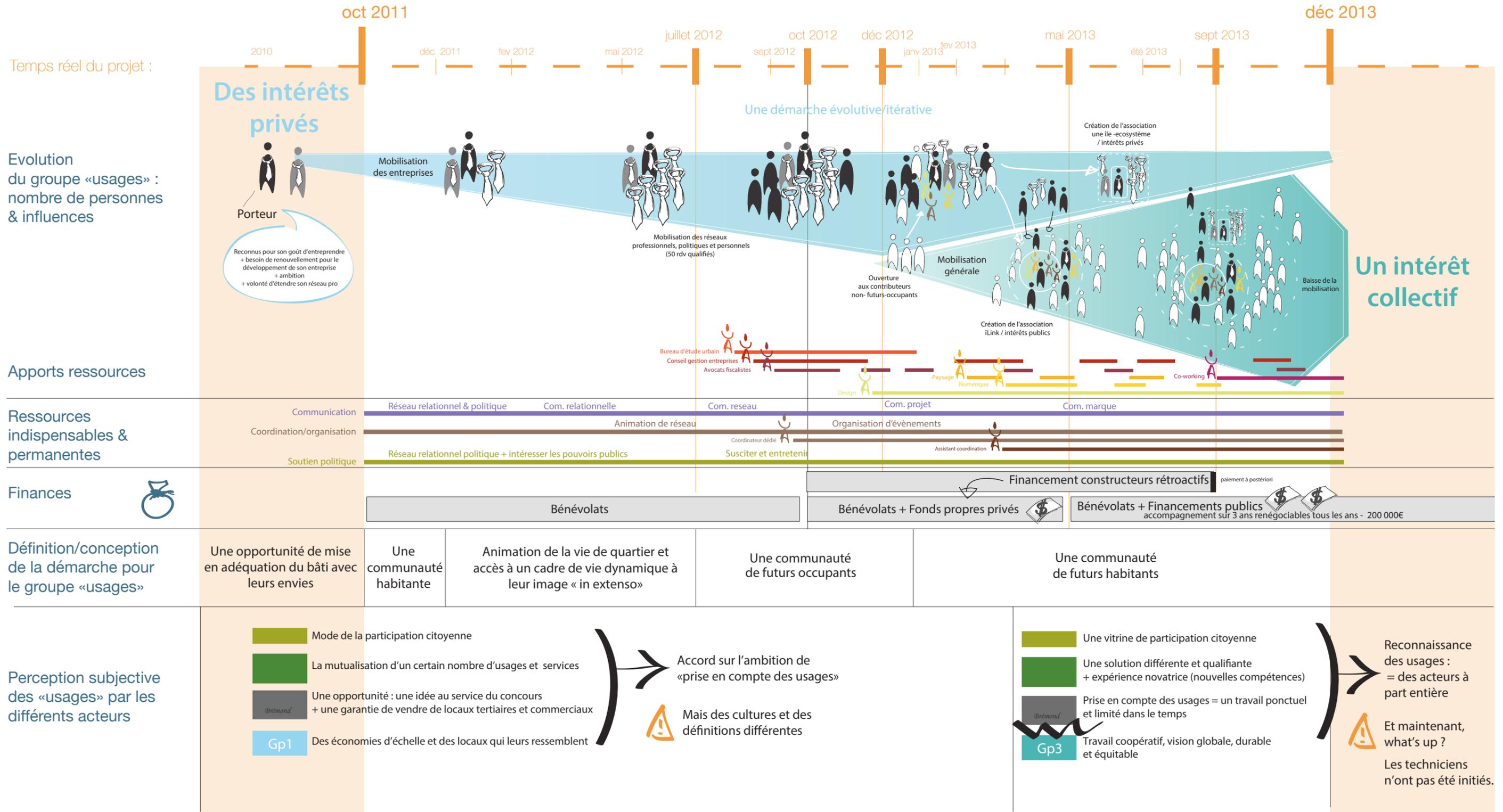
A suivre...

Genèse & Processus de la prise en compte des usages dans le projet immobilier îLink

d'octobre 2011 à janvier 2014



FOCUS groupe «usages»

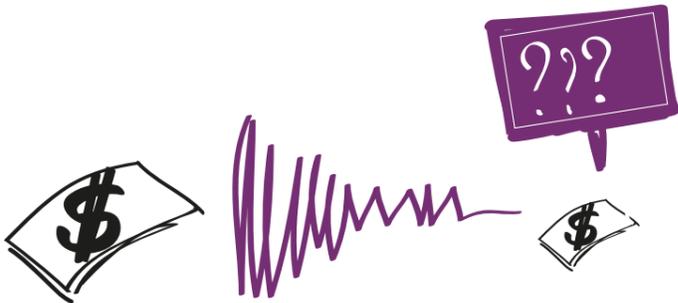


1

UN CONTEXTE FAVORABLE

Contexte général économique

- ✗ **Contexte économique général :**
 - crise actuelle,
 - baisse des fonds publics.
- ✗ **Ralentissement économique de l'activité immobilière :**
 - augmentation des prix d'achat,
 - + la baisse des investissements,
 - + des exigences plus élevées,
 - = souhaits de nouveaux modèles.



Financement



Contexte local favorable

- ✗ **La ville : Nantes**
 - valorisation de la participation citoyenne (projet Nantes 2030),
 - ouverture aux projets innovants et prospectifs.



- ✗ **Le lieu : l'île de Nantes,**
 - un site en reconversion :



d'un quartier industriel



à un quartier type «centre-ville»

habitat + activités créatives
+ activités commerciales

- un quartier situé au sein du Quartier de la création,
- une création Ex nihilo d'un éco-quartier.

- ✗ **Le projet : un îlot démonstrateur**
 - un projet de grande ampleur : 22 000m² (macro-lot),
 - un programme qui allie exemplarité écologique (BBC-30%, ACV matériaux..) et 3 mixités : mixité fonctionnelle (bureaux, logements, commerces), sociale et générationnelle,
 - un projet ambitieux et exigeant géré par une maîtrise d'oeuvre urbaine fortement impliquée.



Gouvernance



Un programme ambitieux et exigeant



2

LA RENCONTRE DES ACTEURS : convergence d'intérêts spécifiques & divergences de points de vues

Des acteurs «engagés» et «intéressés»



quai OK! → L'accord sur l'ambition de «prise en compte des usages»

=
Comment ??? → L'absence de vision commune
- des cultures et des visions différentes de la «prise en compte des usages» dans un projet immobilier,
- absence de contractualisation : organisation, structuration et financement des actions.

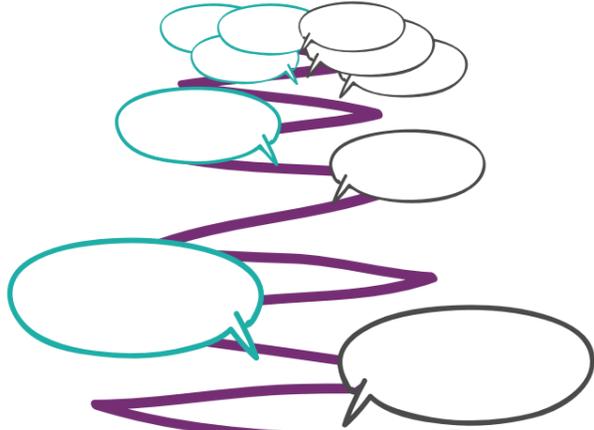


Crise

3

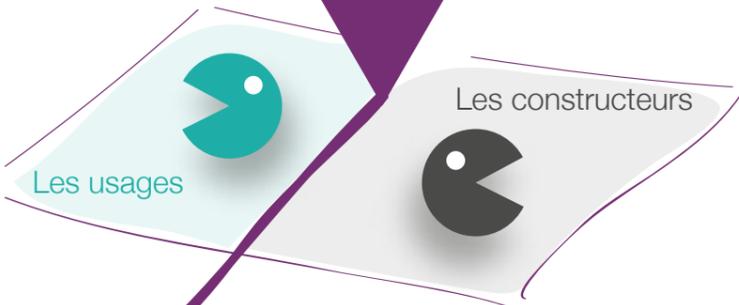
LA CRISE

Absence de vision commune



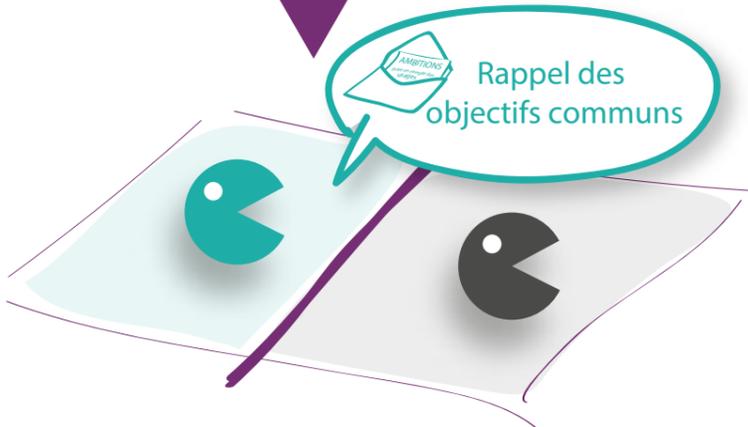
Crise

Absence de contractualisation



Installation de la crise

Absence de règles ou de règlement contentieux



Etre unis devant les politiques

Réunion des acteurs programmée



Obligation de réussite



Signature d'une convention + règlement 2013