

Dossier de presse

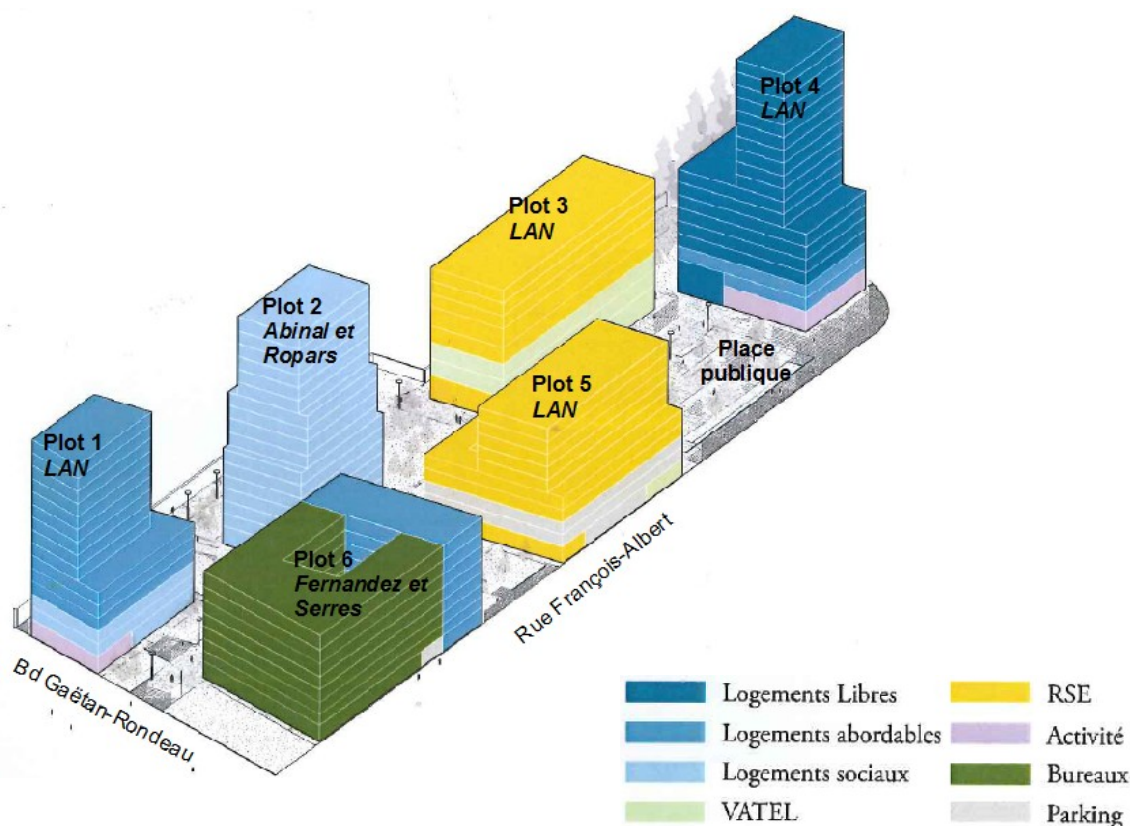
// Service Presse

Tél. 02 40 99 67 06

presse@nantesmetropole.fr

MARDI 29 MARS 2016

Première pierre du projet urbain « Polaris »



Situé sur le site des anciens entrepôts Brossette, le projet Polaris est l'un des chantiers en cours les plus emblématiques de la transformation de l'île de Nantes. C'est un vrai morceau de ville qui va sortir de terre, qui va créer des liens entre les Fonderies, le pôle Viviani, le quartier République-les Ponts et plus loin le « quartier de la création ». Avec le Nant'île et l'îlot Shell tous proches, c'est tout le centre de l'île de Nantes qui poursuit sa mue.

L'opération Polaris se développe sur un site de 15 000 m² en bord de Loire. Le maître d'ouvrage est Kaufman & Broad. La maîtrise d'œuvre est assurée par les architectes LAN (coordination générale, plot 1, 3, 4, 5), Abinal et Ropars (plot 2), Fernandez et Serres (plot 6) et le paysagiste BASE pour les espaces extérieurs.

Le projet urbain Polaris

Le projet Polaris est exceptionnel par la qualité des espaces publics et par l'architecture contemporaine des différents bâtiments qui le composent. La tour 360 View est la signature architecturale de ce projet, avec ses 18 étages en bord de Loire.

Le terrain en longueur des anciens entrepôts Brossette offre l'occasion de terminer la construction du quartier d'habitat et celle du pôle de bureaux, en construisant une forme qui associe les deux et contribue à la **cohérence de l'ensemble urbain**. Les six immeubles du projet sont implantés de manière à minimiser les impacts sur les bâtiments voisins, rue François-Albert, et à maintenir des perméabilités entre le boulevard Vincent-Gâche et la Loire.

Le site bénéficie d'une **très bonne desserte en transport public**, lien entre tous les quartiers de la ville :

- > lignes 2 et 3 de tramway sur le bd des Martyrs-Nantais
- > ligne 4 de Busway sur le Bd de Gaulle
- > ligne de Chronobus C5 sur bd Vincent-Gâche,

Campus Vatel (école, restaurant, brasserie, café)	2 859 m ²
Résidence étudiante	7 861 m ² , soit 301 unités situées au-dessus de l'école Vatel et dans le plot 5
Logements libres	4 404 m ² , soit 72 logements situés dans la tour de bord de Loire
Logements sociaux	6 368 m ² , soit 87 logements acquis par Nantes Métropole Habitat (VEFA)
Logements abordables	6 095 m ² , soit 91 logements dont 50 acquis par Nantes Métropole Habitat (VEFA)
Bureaux	6 529 m ²
Rez-de-chaussée d'activité	645 m ²
Total	34 760 m²

Mixité sociale et mixité fonctionnelle

Polaris est la preuve que l'on peut obtenir une haute qualité de formes architecturales et urbaines tout en conservant un fort objectif en matière de mixité sociale, de fonctionnalité des espaces et de diversité des logements.

Il s'agit ici de construire **250 logements neufs, dont 91 logements abordables. 87 logements sociaux** seront gérés par Nantes Métropole Habitat. Le projet prévoit un **immeuble de bureaux et de commerces de plus de 6 000 m²** sur le boulevard Vincent-Gâche, qui participera à l'animation du quartier.

Le projet **Polaris accueillera l'institut hôtelier Vatel**, avec un campus étudiant qui comprendra la fameuse école d'hôtellerie et de restauration, un restaurant gastronomique, une brasserie et un café d'application, et la résidence étudiante. Il s'agira du 32^e campus dans le monde et du cinquième site d'enseignement en France après ceux de Paris, Lyon, Nîmes et Bordeaux. Avec les étudiants de l'institut Vatel, les écoles du groupe C&D sur l'îlot Shell et l'ensemble des autres écoles, la partie est de l'**Île de Nantes prend une dimension universitaire avec plus de 1 200 étudiants présents**, sans compter le Pont Supérieur.

La Loire et la nature en ville

Le programme Vatel s'organisera autour d'une **place publique** qui sera aménagée par Kaufman & Broad puis rétrocédée à Nantes Métropole. Les autres espaces extérieurs seront privés mais resteront ouvert au public. L'ensemble permettra de **nouveaux cheminements entre le boulevard et la Loire**, et créera aussi de nouveaux lieux de convivialité, avec par exemple desterrasses avec vue sur le fleuve. C'est aussi à l'échelle de l'îlot que les espaces publics doivent être des supports pour plus de nature en ville.

Le travail des paysagistes de l'agence BASE, retenus pour l'îlot Polaris et pour le projet des berges de Loire permettra d'y répondre. Le projet Polaris est à son échelle une très belle illustration d'un nouveau lien entre Nantes et la Loire. Les travaux d'aménagement des berges nord seront lancés avant la fin de l'année 2016. Au total, c'est **1 kilomètre de berges qui sera réaménagé** le long des quais Rhuys, Hoche et Doumergue et qui vient clore les aménagements de la rive nord de l'île.

Concertation

La participation a été forte lors des deux réunions publiques qui ont été organisées avant le dépôt de permis de construire les 1^{er} et 9 octobre 2014. Le projet a été travaillé en tenant compte des immeubles voisins, dans un dialogue entre les deux sites, en termes de hauteurs, de vis à vis, de perspectives sur l'ouest et la Loire.

Calendrier de l'opération

Juillet 2015	Permis de construire
Automne 2015	Démarrage des travaux
Fin 2017	Livraison de la tour 360° View
Rentrée 2018	Livraison de l'école Vatel et de la résidence étudiante
Fin 2018	Livraison des plots 1, 2 (Nantes Métropole Habitat) et 6



(à gauche) La tour 360° view vue de la Loire. (à droite) Le campus Vatel – restaurant, école et résidence étudiante dans le bâtiment central, café et résidence étudiante dans le bâtiment de gauche – autour de la future place publique.

PROJET POLARIS

Nantes Métropole Habitat acquiert 138 logements en VEFA auprès du promoteur Kaufman et Broad au sein du programme immobilier « Polaris » sur l'île de Nantes, boulevard Vincent Gâche. Le projet global se compose de 6 bâtiments. Les acquisitions de NMH portent sur les plots 1 et 2 et des places de stationnements situés dans le plot 5.

Plot 1 (R+14) : 28 appartements locatifs sociaux (dont 4 PLS) dont 8 PMR et 37 appartements neufs commercialisés en location-accession (PSLA). Local d'activités en RdC.

Plot 2 (R+16) : 73 appartements locatifs sociaux (dont 10 PLS). Local d'activités en RdC.

Architecte : LAN

Mandataires : Abinal et Ropars, Fernandez et Serres

Prix d'acquisition : 20,9 M€

Financement : NMH 92 % (fonds propres et emprunt)

Subventions : Etat, Nantes Métropole, CILA, Astria, Cilgere

Livraison : début 2019

Typologie : du Type 2 au Type 5

Certification : Bâtiment BBC RT 2012

Adresse : Bd G. Doumergue, rue F. Albert, bd V. Gâche

LA VEFA : un bailleur social dispose de deux modes pour développer son offre de logements locatifs sociaux neufs sur un territoire: la Maîtrise d'ouvrage directe ou l'achat de logements en VEFA auprès de promoteurs. La VEFA permet à Nantes Métropole Habitat de garantir une mixité sociale au sein des programmes neufs et de pouvoir proposer des logements locatifs sociaux en cœur de ville. Le premier achat de logements en VEFA par l'office remonte à 2005 avec le programme *Habiter les Quais 1* sur l'île de Nantes. En moyenne, le prix d'acquisition est compris entre 1985 et 2085 euros HT le m² selon le type de stationnement.

Livraisons de logements neufs :	2016 : 262 logements dont 44 en VEFA
	2017 : 373 logements dont 230 VEFA
	2018 : 601 logements dont 263 VEFA
	2019 : 324 logements dont 74 VEFA

LA LOCATION-ACCESSION (PSLA) : pour répondre aux évolutions de la société et accompagner le développement de la métropole nantaise, NMH étoffe son offre et, depuis 2014, commercialise des logements neufs à destination des ménages modestes via la location accession (PSLA) : un outil efficace qui favorise et sécurise l'accession sociale à la propriété.

Plus de 110 appartements neufs et 3 maisons commercialisés en 2016

Prix moyen du m² : 2500 €

T3 à partir de 139 000 €

NANTES MÉTROPOLE HABITAT EN QUELQUES CHIFFRES

Population - Accueil

- Nantes : 293 234 habitants, 153 000 logements. 60 % de la population peut prétendre au logement social.
- Nantes Métropole Habitat : 25 000 logements, 50 000 locataires

Nantes Métropole Habitat - Acteur public du logement de la métropole

- 6 agences de proximité dans les quartiers et une antenne à Malakoff
- 600 collaborateurs : jardiniers, gardiens d'immeubles, chargés d'accueil, chargés de clientèle, chargés d'opérations, personnel administratif...
- 8000 journées d'accueil stagiaires par an
- Plus de 40 000 heures d'insertion réalisées avec les Associations chantiers d'insertion
- Près de 500 000 heures d'insertion depuis 2007 avec les clauses d'insertion dans les marchés publics (avec 236 entreprises sur des chantiers de constructions neuves)
- Budget total annuel moyen 290 M€ dont (en moyenne) :
Construction : 55 M€
Rénovation urbaine et entretien : 45 M€
85 M€ de perception de loyers
- Plus de 150 places en crèche réalisées entre 2015 et 2019