



AUTOPARTAGE RÉSIDENTIEL

LES PROJETS IMMOBILIERS, LEVIERS DES MOBILITÉS DÉCARBONÉES  
PROJET BOUL & BILL DE L'ÎLE DE NANTES

---

VINCENT FLOCH – RESPONSABLE DU DÉVELOPPEMENT

Les mardis de l'ORTM - 24 novembre 2020

**Concevoir, Construire, Gérer et Investir  
dans des villes, des quartiers, des immeubles qui soient  
des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés  
et à l'empreinte carbone réduite.  
Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler.**

# SOMMAIRE

---

- 1. Le projet Boul & Bill – île de Nantes, SAMOA**
- 2. Le calendrier de l'opération immobilière**
- 3. L'ambition environnementale défendue pour une ville d'avenir**
- 4 . La mobilité urbaine – enjeux pour Boul & Bill**
- 5. Zoom sur la solution d'auto-partage**



# 1. Le projet immobilier Boul & Bill – île de Nantes

# Boul & Bill – concours SAMOA sur l'île de Nantes

## Le futur quartier de la République

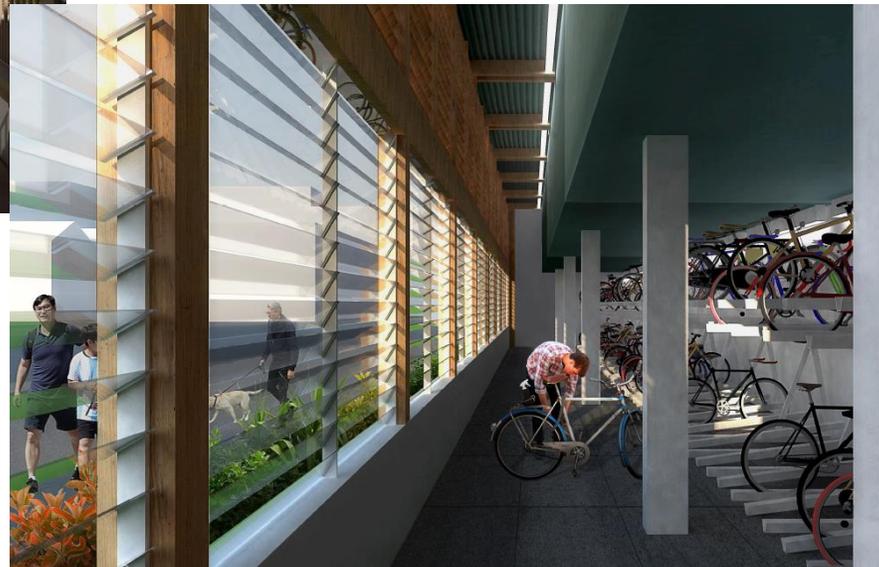
- Au cœur de l'île de Nantes, sur l'ancien terrain du Marché d'Intérêt National (MIN)
- A la croisée des enjeux urbains en termes de population, d'emploi, de dynamiques urbaines, de rayonnement métropolitain
- Quartier historique en expansion, couture entre le quartier de la Création et celui du nouveau CHU

## Le projet Boul & Bill au sein du nouveau quartier

- Un ensemble immobilier de 10 000 m<sup>2</sup> répartis en 2 îlots de 5000 m<sup>2</sup> et comprenant
  - 2000 m<sup>2</sup> de bureaux,
  - 7 500 m<sup>2</sup> de logements comprenant une part significative réservée aux propriétaires occupants, ainsi que des logements sociaux et abordables
  - 500 m<sup>2</sup> de commerces au rez-de-chaussée, dont un super marché solidaire SCOPELI
  - Un parc de stationnement collectif à l'échelle du quartier
  - Une démarche en habitat participatif
  - Une démarche d'accompagnement des usagers en maîtrise d'usage
  - Une approche mobilités urbaines nouvelle



# Boul



# Boul & Bill – Calendrier de l’opération

## De longues études pour mener un projet inédit en bois

- Lauréats en mai 2019
- Désignation des architectes et bureaux d’études en septembre 2019
- Études techniques et architecturales: de septembre 2019 à Mars 2021 ( 18 mois)
- Dépôts des permis de construire: décembre 2020 et Mars 2021
- Obtention des permis en mai et août 2021

## Le chantier

Un ensemble immobilier de 10 000 m<sup>2</sup> répartis en 2 ilots de 5000 m<sup>2</sup> et comprenant

- 2000 m<sup>2</sup> de bureaux,
- 7 500 m<sup>2</sup> de logements comprenant une part significative réservée aux propriétaires occupants, ainsi que des logements sociaux et abordables
- 500 m<sup>2</sup> de commerces au rez-de-chaussée, dont un super marché solidaire SCOPELI
- Un parc de stationnement collectif à l’échelle du quartier
- Une démarche en habitat participatif
- Une démarche d’accompagnement des usagers en maîtrise d’usage
- Une approche nouvelle des mobilités urbaines

**En 2023, livraison à Nantes du premier ensemble immobilier bois de 10 000m<sup>2</sup>**

.....

# L'ambition environnementale défendue pour une ville d'avenir

## Des objectifs haut placés !

- Bâtiments labélisés Bas Carbone - BBCA
- Performance E+C- au plus haut niveau : E3C2
- En dehors des infrastructures enterrées, le recours au bois pour près de 80%
- La mise en avant d'une stratégie de réemploi de matériaux notamment par des ateliers citoyens de personnalisation des halls avec les bois issus du chantier
- Une volonté démonstrative de soutenir la filière bois française par la plantation en circuit-court de 100 000 m<sup>2</sup> de forêts gérées (plantation printemps 2020)
- Réduire l'empreinte carbone des habitants en agissant sur les modes de vie (Maîtrise d'usage et mobilités)

Livraison en 2023, du premier ensemble immobilier bois de 10 000m<sup>2</sup> à Nantes

.....



# La mobilité urbaine, de véritables enjeux pour le projet

## Comment résoudre la problématique carbone !

### Constats

- Recours systématique à la voiture
- Construction de 190 places, en infrastructure pour « cacher », impliquant plus de béton (matériau miracle mais très carboné)
- Consommation d'espace et impact environnemental fort y compris sur les eaux souterraines
- Ouvrages enterrés onéreux au détriment du confort des logements

### Solutions : « le stationnement le plus bas-carbone qui soit est celui que l'on ne construit pas ! »

- Réduction au minimum réglementaire PLUM : 120 places (-70 places)
- Mutualiser le parc de stationnement avec les besoins de bureaux (surbooking)
- Prévoir l'unité de volume afin d'anticiper une réversibilité future et ne pas en diviser la propriété
- Prise de risque promoteur de vendre des logements sans stationnements (pour près de 50% des logements...)
- Accompagner la transition d'usage par une offre commerciale de mobilité douce à destination des clients
- Prévoir de l'autopartage pour ne pas rester sans solution lors des besoins de déplacement réels

### Regardons cela plus en détails...



# La mobilité urbaine, véritable enjeu pour le projet

## « Le hard » : Ne pas construire ce qui n'est pas utile

- La réduction du parc de stationnement
- Construire moins de voitures
- Plus d'espace et d'argent pour autre chose

## « Le soft » : l'usage, agir autrement des habitudes

### Accompagner

la prise en main (mission dédiée pour les usagers à l'application mobile, connaissance des véhicules partagés)

### Opérateur Marguerite

Réserver sur l'espace public la disponibilité pour créer 4 à 6 stations Marguerite (autopartage)

### Initier l'usage

Offrir l'abonnement ainsi que préfinancer des heures d'utilisation aux clients (20 heures/mois pendant 3 ans)

### BICLOO

Offrir des abonnements BICLOO (vélos urbains en partage) pour une durée de 10 ans

## Agir sur la complémentarité...



# CONCLUSION

**moins de stationnement  
= moins de carbone**

**Identifier les mutations sociétales et  
les promouvoir**

## **Accompagner le changement d'usage**

- **Maîtrise d'usage**
- **Comprendre la démarche et y faire adhérer par les usagers**
- **Faciliter la prise en main des dispositifs**

**Inciter les acteurs publics de  
l'aménagement à suivre les  
initiatives issues des projets  
privés pour faire bouger les  
lignes réglementaires à l'avenir**

## **Respecter la chaîne des déplacements**

**Fournir des solutions complètes et  
continues (sans rupture) qui font appel aux  
différents modes de déplacements**

Merci à tous

The background features several overlapping, wavy organic shapes in shades of green and blue. On the right side, there are circular areas filled with a halftone dot pattern in light blue and dark blue. The overall aesthetic is clean and modern.