play GROUES
un nouveau quartier pour Nanterre
une autre idée de La Défense

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

RÈGLEMENT DE CONSULTATION
PRÉFIGURER

Immeuble Via Verde
55, place Nelson Mandela
92024 Nanterre cedex
T +33 (0)1 41 45 58 00
F +33 (0)1 41 45 59 00
www.epadesa.fr

EPADESA
ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT
DE LA DÉFENSE SEINE ARCHE
OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL

SOMMAIRE

À QUI S'ADRESSE CE VOLET 4
THEMATIQUES D'INNOVATION 4
La fertilisation croisée des écosystèmes existants 4
Faire du Cœur des Groues, un lieu d'animation et une destination culturelle 4
Contribuer à la vie et à l'évolutivité du quartier en phase chantier 5
PERIMETRE ET SITES IDENTIFIES 5
EXIGENCES MINIMALES 6
Programmation 6
Montage 6
Animation 6
MÉTHODE 7
Premiere phase : élaboration d'une offre initiale (2mois) 7
Seconde phase : formalisation d'une offre définitive (3 mois) 7
CONTENU DU DOSSIER DE L'OFFRE INITIALE 8
Une présentation de l'équipe projet 8
Une note d'intention programmatique 8
Présentation du montage juridique et business plan associés 8
Courrier d'engagement 9
CONTENU DU DOSSIER DE L'OFFRE DEFINITIVE 9
LES CRITERES DE SELECTION DES OFFRES 9
Compatibilité avec l'Esprit des Groues 9
Compréhension des enjeux de l'AMI 9
Caractère innovant du projet 10
Compétences et composition de l'équipe 10
Valeur ajoutée apportée par le projet au quartier des Groues 10
Faisabilité technique du projet 10
Solidité du modèle économique 10
Mixité fonctionnelle & complémentarité d'usages 10
MODALITÉS D'ACCÈS À L'INFORMATION ET DE DÉPÔT DES DOSSIERS 11
LE CALENDRIER 12
Offre initiale 12
Étapes suivantes 12

ENTREPOTS DU 6/8 RUE DE LENS 14
ENTREPOT DU 307-311 RUE DE LA GARENNE 15
IMMEUBLE 269 RUE DE LA GARENNE 16
284-290 RUE DE LA GARENNE 17
ANNEXES 18

À QUI S'ADRESSE CE VOLET

Le volet « PREFIGURER» de l'AMI s'inscrit dans une démarche d'animation et de valorisation du Cœur économique des Groues.

Il porte sur la mise à disposition et la revalorisation d'un patrimoine immobilier et foncier disponible et immédiatement mobilisable pour y développer des projets et initiatives éphémères et/ou long terme.

Ce volet veut être l'opportunité d'imaginer et d'impulser des projets innovants pour engager dès aujourd'hui ce que sera demain le 11e quartier de Nanterre et le prolongement naturel du 1er quartier d'affaires européen.

Il s'adresse donc à toutes les catégories de porteurs de projet du monde économique, social ou culturel (entrepreneurs ; concepteurs ; créateurs ; associations ; artistes ; investisseurs ; gestionnaires ; usagers ...) qui souhaitent participer au projet des Groues, en partagent les valeurs et veulent en incarner l'âme.

Dans le cadre de cette consultation, la constitution de groupement est obligatoire. Chaque groupement devra s'adjoindre à minima les compétences d'un cabinet d'architecture et/ou tout bureau d'étude nécessaire à la réalisation du projet et désigner un mandataire principal, ainsi qu'une équipe projet chargée de la mise en œuvre opérationnelle du projet. Les groupements pluridisciplinaires, associant différents écosystèmes et compétences, seront systématiquement favorisés. Les groupements pourront en outre être modifiés en cours de procédure, sous réserve de justification par le mandataire et de validation par l'EPADESA.

THEMATIQUES D'INNOVATION

Les équipes candidates chercheront à répondre aux défis énoncés dans l'Esprit des Groues. Souhaitant donner la part belle aux usages innovants et à l'animation d'un quartier en mutation, certaines attentes seront plus spécifiquement attendues dans le cadre de ce volet :

La fertilisation croisée des écosystèmes existants

Le tissu économique du Cœur des Groues situé à la jonction entre le quartier d'affaires de Paris La Défense, les Terrasses de l'Arche et l'Université de Nanterre se caractérise par une grande diversité d'activités. Ce secteur représente notamment une opportunité unique pour renforcer les synergies entre start-up et entreprises de la Défense particulièrement celles positionnées sur les secteurs de l'énergie et de la réponse aux enjeux climatiques. Il s'agit également d'imaginer des projets innovants pouvant permettre d'accélérer la rencontre entre ces différents univers, d'apporter une offre immobilière adapté aux nouveaux usages de travail et d'accueillir des espaces d'Open innovation (de type co-working, fablab, démonstrateur, incubateur..) etc...

Faire du Cœur des Groues, un lieu d'animation et une destination culturelle

Il s'agit de faire d'un projet urbain un véritable processus social par lequel les usagers se rencontrent, interagissent et participent à dessiner de nouveaux usages. En cela, l'animation urbaine et culturelle du Cœur des Groues est un défi majeur d'autant qu'il constituera la première adresse d'un quartier en construction.

Contribuer à la vie et à l'évolutivité du quartier en phase chantier

L'objectif est également d'accompagner de manière innovante la transformation du tissu urbain, d'accompagner des phases transitoires de chantiers par le développement d'aménités et de services permettant de préserver le cadre de vie et de travail du cœur des Groues.

PERIMETRE ET SITES IDENTIFIES

Le volet «PREFIGURER» porte sur la valorisation et l'exploitation de disponibilités foncières et immobilières existantes (propriétés de l'EPADESA et de la Ville de Nanterre), toutes immédiatement mobilisables et situées sur le secteur du « Cœur des Groues ».

Les premières phases d'aménagement des Groues prévu dans le volet « CONSTRUIRE » ne concernent pas le périmètre du cœur des Groues. Ce secteur particulièrement stratégique en termes de localisation et de tissu économique existant n'est pas inclus dans le périmètre d'intervention foncière et d'aménagement prévu par l'Epadesa. A ce titre, il n'est pas destiné à muter avant au minimum 2030.

Dans le cadre de cette consultation, quatre sites ont été identifiés pour un total d'environ 20.000m² :

- Site 1 : un bâtiment tertiaire R+4 et 2 niveaux de sous-sol/ parking d'un total de 3130 m² de bureaux et 2000 m² d'activités/commerce ;
- Site 2 : un bâtiment industriel divisé en 5 Halles pour un total de 3000 m² environ sur une parcelle de 5117 m² ;
- Site 3 : deux fonciers mitoyens de 2.700 m² & 4.225 m² ;
- Site 4 : un bâtiment industriel d'environ 5.046m².

Cette offre immobilière constitue une première étape dans une démarche globale d'animation du Cœur des Groues qui pourra trouver un prolongement naturel dans les prochaines années auprès de propriétaires privés et publics désirant ouvrir leur patrimoine à de nouveaux projets.

Ces sites sont tous situés dans un périmètre de moins de 100m les uns des autres, à 300m de la gare Nanterre Préfecture, des Terrasses de Nanterre, de l'Arena 92 et à terme à moins de 150m des nouvelles gares Eole (2020) et de la L15 (2027) de Nanterre La Folie.

Chaque site identifié fait l'objet d'une fiche descriptive téléchargeable par tous candidats après remplissage d'un formulaire d'identité. Les éléments techniques et diagnostics existants seront également téléchargeables.

EXIGENCES MINIMALES

Programmation

Par principe, la programmation est libre sur chacun des sites identifiés et proposés aux porteurs de projets. Chaque groupement peut candidater sur un et/ou plusieurs sites. Ils pourront ainsi proposer au pouvoir adjudicateur un projet et une programmation en se conformant aux documents d'urbanisme et aux réglementations en vigueur en terme de sécurité notamment (incendie ; ERP…).

La mixité des usages à l'échelle des bâtiments, l'intégration de l'environnement existant, ainsi que la cohérence et la complémentarité d'ensemble à l'échelle du Cœur des Groues seront privilégiées.

Montage

Par principe, tous les types de montages juridiques et économiques pourront être explorés. Cependant, la propriété foncière des sites proposés ne pourra être transférée aux porteurs de projets, ce qui impliquera de privilégier des montages structurés autour de baux courts termes ou long terme de type : bail à construction, bail précaire (etc…), à la seule exception du bail commercial.

L'Epadesa sera particulièrement attentif à la faisabilité économique des projets présentés ainsi qu'aux garanties apportées pour sécuriser la destination finale des lieux et projets présentés dans le temps.

Animation

Les candidats devront veiller tout particulièrement, dans leurs propositions, à apporter des réponses et des engagements pour faire de leur projet un lieu de vie, de destination et de rayonnement pour le quartier d'affaires et son environnement immédiat.

L'Epadesa sera particulièrement attentif à ce que les projets participent à la diffusion d'une «culture» de l'innovation dans le Cœur des Groues, au rapprochement des écosystèmes existants notamment vis-à-vis du quartier d'affaires de la Défense ainsi qu'au développement de services et d'aménités pour les usagers du quartier.

MÉTHODE

Premiere phase : élaboration d'une offre initiale (2mois)

La publication de cet Appel à Manifestation d'intérêt déclenche la première phase de consultation de « PREFIGURER ».

L'objectif de cette phase d'élaboration du projet de deux (2) mois est : à la fois la constitution de groupement avec la désignation d'un mandataire principal et l'élaboration par ces derniers d'un projet sur un ou plusieurs sites identifiés.

Deux réunions de rencontre, de présentation du projet et d'une visite sur site seront organisées par l'EPADESA, dans les trois semaines suivant la publication, permettant aux candidats de s'approprier le site et ses enjeux et éventuellement de rejoindre un groupement. Les dates et formulaires d'inscription seront rendus publics via la plateforme de l'AMI http://epadesa-playgroues.achatpublic.com (cf. Notice).

Par ailleurs, les différents candidats auront accès tout au long de cette phase 1 aux sites identifiés afin de construire leurs projets, de présenter ces lieux à leurs partenaires éventuels, d'en évaluer la faisabilité technique et financière dans le but d'élaborer une proposition initiale. Des créneaux hebdomadaires de visites des différents sites seront donc ouverts à ceux qui en feront la demande (inscription préalable depuis la plateforme au moins deux jours avant la date de visite hebdomadaire). Ces dates seront communiquées depuis la plateforme dans les 15 jours après la publication de cette consultation et se tiendront jusqu'à la date de remise des offres initiales.

Enfin, l'EPADESA ouvrira dans les 15jours suivants cette publication une data-room rassemblant l'ensemble des données et diagnostics techniques disponibles sur ces différents sites.

À l'issue de cette phase, les candidats remettront un dossier d'offre initiale. Ils seront, suite à la remise et à l'analyse de leur dossier, auditionnés par un Comité technique (Cotech).

Le pouvoir adjudicateur compétent sur chaque bâtiment rendra son avis pour désigner les trois (3) groupements maximum retenus pour la phase 2 sur chacun des sites.

Seconde phase : formalisation d'une offre définitive (3 mois)

À l'issue de la première phase, trois (3) groupements maximum seront donc retenus par sites pour participer à cette seconde phase de consultation.

Cette période leur permettra de préciser leur projet et d'élaborer leur offre finale. Des ateliers de travail avec chaque groupement retenu seront organisés afin de les orienter dans ce travail, ce qui leur permettra de reprendre le cas échéant certains aspects de leur projet.

CONTENU DU DOSSIER DE L'OFFRE INITIALE

Ce dossier devra être intégralement rédigé en français et comporter impérativement les pièces décrites ci-après :

Une présentation de l'équipe projet

- Lettre de candidature datée et signée, précisant l'organisation de l'équipe et la répartition des tâches entre les différents membres du groupement ;
- Un document relatif aux pouvoirs de la personne habilitée à engager le candidat et de chacun des membres du groupement ;
- Une présentation complète de chacun des membres du groupement, y compris les références de projets réalisés ou en cours que l'équipe jugera bon de présenter. Les groupements devront inclure obligatoirement un architecte ou bureau d'études compétent ;

- Une présentation des états financiers certifiés du candidat et de chaque membre du groupement, sur les 3 derniers exercices (bilan, compte de résultat, notice explicative) ;

- Déclaration sur l'honneur du candidat et de chaque membre du groupement attestant qu'aucun d'entre eux ne fait l'objet de procédures de redressement ou de liquidation judiciaire, ni de faillite personnelle, qu'ils sont à jour de leurs obligations fiscales et sociales, et qu'aucun n'a fait l'objet de condamnation judiciaires (selon modèle de déclaration joint en annexe)
- Attestations d'assurance à jour du candidat et de chaque membre du groupement ;

Une note d'intention programmatique

Cette note doit permettre de juger de l'appropriation par le candidat de l'Esprit des Groues, des enjeux du projet urbain et de la démarche d'AMI. Elle contiendra les éléments suivants :

- Appropriation de la démarche : compréhension du candidat du contexte, des enjeux territoriaux et de la démarche ;

- Pistes d'innovation : les thématiques privilégiées par le candidat, qu'il considère particulièrement pertinentes aux vues des enjeux du site ;
- Site(s) privilégié(s) pour l'implantation du projet ;
- Description générale du projet et programmes associés ;
- Toute référence de projets comparables ou inspirants permettant d'illustrer le programme et l'usage envisagé ;

Présentation du montage juridique et business plan associés

- Description du ou des montage(s) juridique(s) privilégié(s) (type de bail ou convention d'occupation, durée(s) minimum estimée et souhaitée ...) ;

- Présentation du business plan envisagé (modèle économique du projet ; évaluation du cout global du projet ; description de la montée en charge de l'activité ; durée de viabilité minimum du projet…);
- Evaluation du niveau de remise aux normes du bâtiment nécessaires à la réalisation du projet (estimation des montants par postes ; proposition du niveau de prise en charge par le porteur de projet ; proposition de loyer envisagé…) ;
- Calendrier de réalisation ;

Courrier d'engagement

- Un engagement à remettre une offre finale en cas de sélection au second tour (un document type à remplir est fourni par l'EPADESA en annexes des présentes) ;

CONTENU DU DOSSIER DE L'OFFRE DEFINITIVE

À l'issue de cette phase les candidats remettrons un dossier d'offre finale, dont le contenu sera précisé par l'EPADESA via un additif au présent règlement de consultation.

Il contiendra à minima :

- Un programme défini ;
- Un montage juridique ;
- Une offre financière ;
- Une faisabilité architecturale du projet ;
- Un calendrier de réalisation des travaux et une durée de mise en œuvre du projet ;

Les candidats seront enfin auditionnés par un comité de sélection qui se basera sur l'avis du Cotech et de la Quality Team pour classer les projets. La décision finale de sélection reviendra au pouvoir adjudicateur compétent sur chacun de ces sites (à savoir l'Epadesa ou la Ville de Nanterre), donnant lieu à la signature d'un Bail pour la réalisation du projet retenu.

LES CRITERES DE SELECTION DES OFFRES

Les dossiers conformes seront analysés. Les offres initiales seront jugées et sélectionnées sur les critères suivants.

Compatibilité avec l'Esprit des Groues

L'équipe sera jugée sur sa bonne appropriation de l'esprit du futur quartier, de sa compréhension des enjeux territoriaux, à montrer comment son intervention contribue à relever les défis du quartier, notamment en matière de diffusion d'une culture de l'innovation et de création de liens puissants avec la Défense.

Compréhension des enjeux de l'AMI

L'équipe sera jugée sur sa bonne compréhension des enjeux de la démarche, démontrera sa capacité à s'inscrire dans cette procédure ouverte et flexible, exposera comment sa méthode de travail s'inscrit dans ce processus.

Caractère innovant du projet

L'équipe doit montrer de son expertise en la matière, doit faire la preuve de traductions concrètes dans son projet et pour le quartier, contribuer à l'animation du cœur des Groues, donner des orientations d'innovations décrites permettant de répondre ou de compléter les axes proposés.

Compétences et composition de l'équipe

L'équipe sera jugée sur les multiples compétences qu'elle peut mobiliser, la pluralité des rôles qu'elle peut jouer ; les références de réalisation récentes de ses membres.

Valeur ajoutée apportée par le projet au quartier des Groues

L'équipe sera jugée sur la valeur ajoutée apportée par son projet au quartier des Groues dans son ensemble, en particulier en termes d'animation urbaine : comment le projet contribue au projet urbain, comment il « fait ville ».

Faisabilité technique du projet

L'équipe sera jugée sur sa capacité à se doter des compétences et moyens nécessaires à la réalisation du projet.

Solidité du modèle économique

L'équipe sera jugée sur sa capacité à intégrer une logique immobilière et financière opérationnelle à sa réalisation (coûts de rénovation, business plan, proposition financière).

Mixité fonctionnelle & complémentarité d'usages

L'équipe sera jugée sur sa capacité à développer une multifonctionnalité au sein des sites identifiés & une complémentarité d'usages aux différentes échelles ;

MODALITÉS D'ACCÈS À L'INFORMATION ET DE DÉPÔT DES DOSSIERS

L'ensemble des données, informations et dossiers de l'AMI seront mis à disposition sur la plateforme http://epadesa-playgroues.achatpublic.com

Cette plateforme permettra aux candidats de s'inscrire, accéder à un espace personnel où ils accèderont aux dossiers de candidatures, à la *data-room*, aux événements relatifs à l'AMI comme des créneaux d'accès aux sites présentés. Ils pourront adresser à l'EPADESA leurs demandes d'informations complémentaires, dont les réponses seront accessibles à l'ensemble des candidats, sous forme de FAQ.

L'EPADESA se réserve le droit d'apporter des modifications de détail au présent règlement de consultation, en les portant à la connaissance des candidats au plus tard 10 jours avant la date limite fixée pour la réception des dossiers. Les candidats seront prévenus le cas échéant depuis la plateforme et devront alors répondre sur la base du dossier modifié, sans pouvoir porter de réclamation à ce sujet.

Les dépôts des dossiers pourront se faire en ligne sur la plateforme http://epadesa-playgroues.achatpublic.com. Ils pourront également :

- être transmis sous format informatique via une clé USB par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, ou à directement à l'accueil de l'EPADESA, les jours ouvrés de 9h00 à 18h, contre récépissé ;

- être transmis sur un support papier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou à directement à l'accueil de l'EPADESA, les jours ouvrés de 9h00 à 18h, contre récépissé.

Dans ces deux derniers cas, les dossiers des candidats doivent être remis sous pli cacheté portant l'intitulé « Groues – Appel à Manifestation d'Intérêt – Volet Construire », ainsi que la mention « ne pas ouvrir » conformément au modèle ci-dessous :

EPADESA
Direction de la Stratégie
55 place Nelson Mandela 92 024 Nanterre Cedex | France
Nom du candidat
Groues – Appel à Manifestation d'Intérêt – Volet PREFIGURER
Ne pas ouvrir avant la séance d'ouverture des plis

LE CALENDRIER

Offre initiale

La date limite de dépôt des candidatures est fixée au 27 juin 2016 à 11h délai de rigueur.

Les plis déposés en ligne sur la plateforme http://epadesa-playgroues.achatpublic.com devront être transmis avant la date et heure limite de réception des candidatures, la date et heure enregistrée par la plateforme faisant foi.

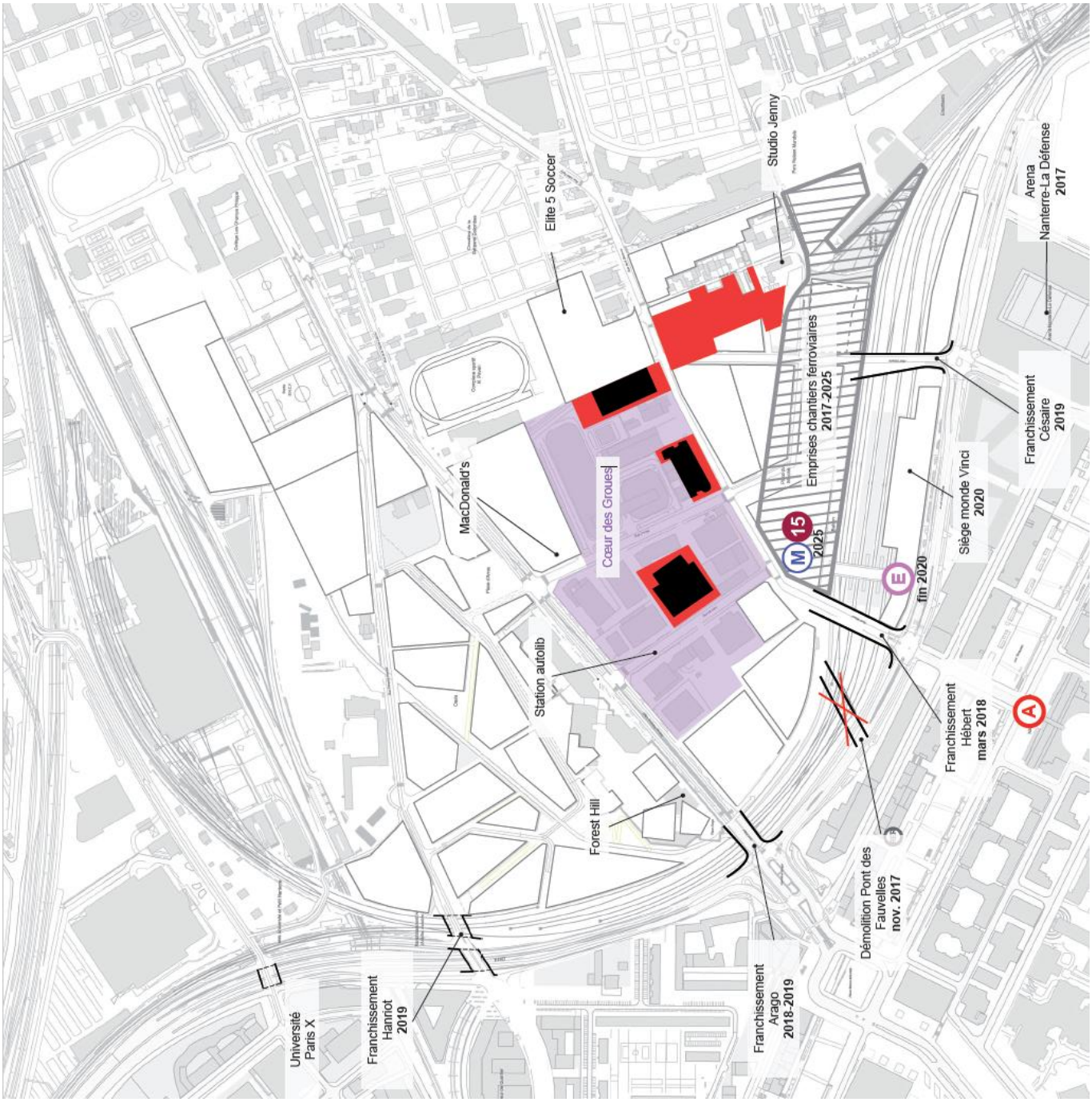
Les plis transmis par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal doivent parvenir à l'adresse indiquée ci-dessus avant la date et heure limite de réception des candidatures. Il en va de même pour les plis remis contre récépissé à l'adresse indiquée ci-dessus. Au-delà de ces dates et heure limites, l'enveloppe sera retournée au candidat sans avoir été ouverte, le cachet de la poste ne faisant pas foi.

Étapes suivantes

Les dates et heures limite de remise des offres des étapes suivantes seront fixées par les additifs au présent règlement de consultation qui seront communiqués aux candidats depuis la plateforme.

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Lancement de l'appel à manifestation d'intérêt : 25 Avril 2016
- Réception des candidatures Phase 1 offre initiale : 27 Juin 2016
  - Temps d'auditions des porteurs de projets par le Comité technique ;
- Fin Juillet : Désignation des équipes sélectionnées pour accéder à la phase 2 remettre une offre finale
  - Ateliers de travail avec les groupements retenus ;
- Novembre : Remise des offres finales & Comité de sélection
- Fin Novembre : Désignation des équipes lauréates


Université Paris X
Franchissement Hanriot 2019
Forest Hill
Station autolib
MacDonald's
Cœur des Groues
Elite 5 Soccer
Franchissement Arago 2018-2019
Démolition Pont des Fauvelles nov. 2017
M 15 2025
Emprises chantiers ferroviaires 2017-2025
Studio Jenny
E fin 2020
Franchissement Hébert mars 2018
Siège monde Vinci 2020
Franchissement Césaire 2019
A
Arena Nanterre-La Défense 2017

BATIMENT INDUSTRIEL

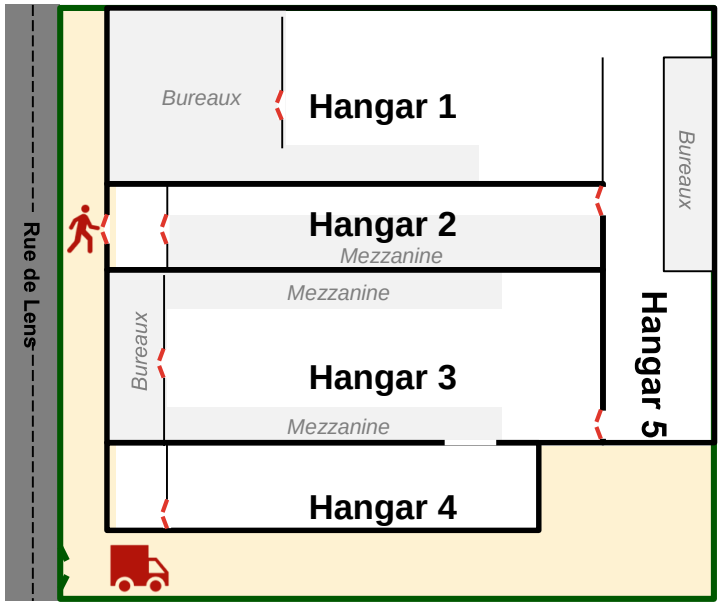
ENTREPOTS DU 6/8 RUE DE LENS

CARACTERISTIQUES DU BATIMENT

- Propriété de l'EPADESA depuis 2012
- Disponibilité immédiate
- 3 000 m² d'entrepôts ; 5 000m² de parcelle
- Hauteur sous plafond : 5m
- Ponts roulants & charges lourdes
- Toiture mauvais état & amiantée

USAGES A EXPLORER

- *Innovation métier*
  - Atelier fabrication / prototypage (Fablab…)
  - Expérimentations, démonstrateurs et passages à l'échelle à l'intérieur du bâtiment et/ou sur la structure même du bâtiment
  - Projets collaboratifs, multi-acteurs, corporate + start-up
  - Showroom, exposition des innovations
- *Animation écosystème*
  - Visites, réception, organisation d'événements internes / clients
  - Foodtruck, restauration éphémère, bar-concerts, café concept…
  - Espace artistique / culturel / bien-être

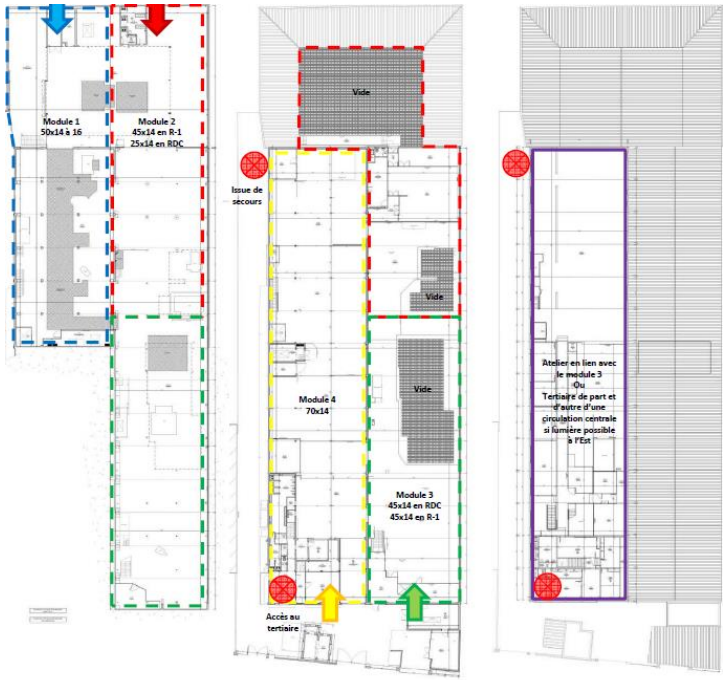


BATIMENT INDUSTRIEL

ENTREPOT DU 307-311 RUE DE LA GARENNE

CARACTERISTIQUES DU BATIMENT

- Propriété de la ville de Nanterre depuis 2013
- Disponibilité immédiate
- 5 046 m² d'entrepôts (R+1 avec sous-sol)
- Emprise au sol 3450 m²
- Toiture mauvais état
- Circulation/livraison le long du bâtiment : Allée de 5m de large
- Hauteur sous plafond : 7m



USAGES A EXPLORER

Innovation métier

- Activités culturelles & artistiques privilégiées ;
- Projets à dimension sociale & solidaire ;
- Ateliers d'artistes & Activités artisanales ;
- Evènementiel éphémère ;

Animation écosystème

- Contribuer au renforcement du tissu TPE / PME / PMI ;
- Contribuer à l'émergence de projets ESS ;
- Showroom & espace événementiel;

BATIMENT TERTIAIRE

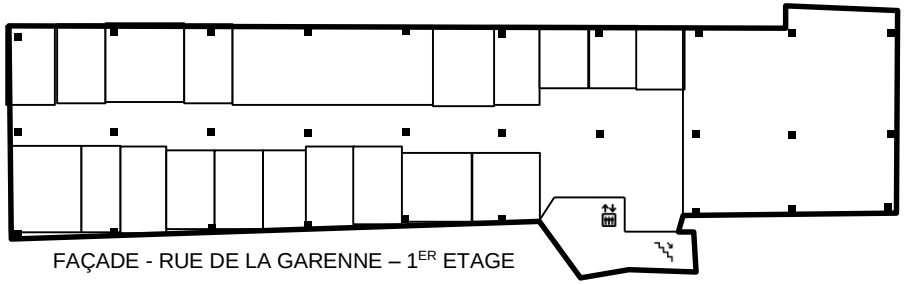
IMMEUBLE 269 RUE DE LA GARENNE

CARACTERISTIQUES DU BATIMENT

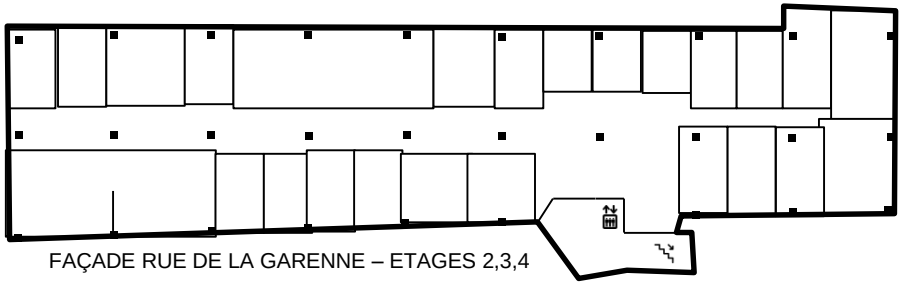
- Propriété EPADESA depuis 2011 (actuellement en copropriété)
- Immeuble de 4 étages + RDC
- Disponibilité immédiate en partie
- 3 130 m² de bureaux, 2 000 m² d'activités/commerce
- Parking en sous-sol, Toit terrasse

USAGES A EXPLORER

- ***Innovation métier***
- Hébergement de start-up, de spin-off grands groupes et d'équipes innovation grands groupes
- Expérimentations, démonstrateurs et passages à l'échelle à l'intérieur du bâtiment et/ou sur la structure même du bâtiment et la toiture (innovations bâtiment)
- Projets collaboratifs, multi-acteurs, corporate + start-up
- Showroom, exposition des innovations
- ***Animation écosystème***
- Visites, réception, organisation d'événements internes / clients
- Toiture végétalisée, café toit terrasse
- Immeuble de 4 étages + RDC



FAÇADE - RUE DE LA GARENNE – 1ER ETAGE



FAÇADE RUE DE LA GARENNE – ETAGES 2,3,4

Terrains nus

284-290 RUE DE LA GARENNE

CARACTERISTIQUES DES SITES

- Fonciers disponibles au 30 juin 2016
- 2 parcelles mitoyennes de 2 700m² & 4 225m²
- Propriétés EPADESA & ville de Nanterre
- Possibilité de remembrement temporaire pour le développement d'un projet unique

USAGES A EXPLORER

- ***Innovation métier***
- Animation urbaine
- Agriculture urbaine & biodiversité
- Economie circulaire
- Activités ludiques
- ***Animation écosystème***
- Bâtiments temporaires / modulaires ;
- Espaces de restauration
- Activités éphémères ;
- Lieux de détente & d'animation

ANNEXES

Les Groues :

- **Ecosystème économique**
  - 2.000 établissements et 53.600 salariés recensés (périmètre de 800m autour de la future gare Eole) ;
  - Les 10 plus grands établissements rassemblent plus de la moitié des emplois du quartier ;
  - Les fonctions tertiaires supérieures sont présentes dans des proportions largement supérieures à la moyenne de la petite couronne (54% vs 26%) ;
  - Les cadres occupent 49% des emplois, contre une moyenne de 31% en petite couronne ;
  - 42% des emplois du quartier sont liés aux activités financières et Assurance ;
  - 8.600 actifs résident sur le territoire ;

- **Environnement urbain** :
  - Animation & loisirs : Terrasses de Nanterre ; Jardins de l'Arche ; Cœur de quartier
  - Logique de désenclavement : livraison de deux nouveaux ponts mixtes : Hébert (lien Nanterre préfecture) et Césaire (lien Arena 92) en février 2018 ;
  -

- **Environnement résidentiel**
  - Les Terrasses de l'Arche :
  - Les Faubourg de l'Arche :
  - Cœur de Quartier :

- **Environnement Universitaire**
  - Nanterre Université
  - Pole léonard de Vinci

- **Environnement commercial & services**
  - Les Terrasses de l'Arche & Nanterre préfecture (50 commerces, bars, restaurants, marché…)
  - Les Groues (restauration atypique ; équipements sportifs ; salle de catch…)

Le cœur des Groues

- Diversité du tissu économique :

- 29 ha regroupant plus de 180 000 m² d'activités économiques ;
- 5-6.000 emplois identifiés ;
- 76% de TPE-PME & 11% d'entreprises de plus de 100 salariés ;
- 47% d'activités de services aux entreprises (informatique ; nettoyage ; gardiennage ; maintenance équipements ; …)
- 12% d'activités industrielles

L'accessibilité en Transports en commun

- **RER A** : Gares Nanterre Préfecture (≈200m) ; Gare Nanterre Université (≤600m) ; La Défense Grande Arche (≤800m) ;
- **RER E** : Livraison Gare Eole en 2020 (≤100m)
- **L15** : Livraison Gare Grand Paris Express en 2027 (≤100m)

A venir autour des Groues (2017-2020)

- **Livraison des Jardins de l'Arche** (T1 2017)
  - Liaison piétonne entre la Grande Arche & Terrasses de l'Arche
  - Animation & Programmation mixte (logement ; commerces ; hôtel)

- **Livraison de l'Arena 92** (T2 2017)
  - Salle modulable de 40.000 places de concerts & spectacles & congrès
  - Stade de Rugby du Racing 92 (30.000places)
  - Programmation : 200 événements / an

- **Création de 2 nouvelles passerelles pour une connectivité renforcée** (Mars 2018)
  - Novembre 2017 : destruction de la passerelle piétonne temporaire ;
  - Mars 2018 : livraison de deux nouvelles passerelles mixtes (lien direct en moins de 10m à pied du RER A Nanterre Préfecture & de l'Arena 92)

- **Livraison du siège mondial de Vinci Boulevard de La Défense** (2020)
  - Ensemble immobilier de 90 000 m² dont 74 000 m² consacrés à l'accueil du futur siège social ;
  - 3 500 m² des commerces et services partagés ouverts aux publics (incubateur, fab-lab, show-room, co-working, auditorium, food-court, salle de sport, …) ;

- **Livraison Gare Eole** (2020)
  - Lien direct avec La Défense, Porte Maillot et St Lazare

Pour aller plus loin

- Etude JLL : *Grand Paris et immobilier d'entreprises : tendances future, Septembre 2015*
- Etude APUR : *Le tissu économique des quartiers de gare de la ligne 15 Ouest du métro du Grand Paris, Janvier 2016*