



la Clairière
VIVRE, TRAVAILLER, PARTAGER
Bron – Lyon

LA CLAIRIERE SORT DU BOIS !

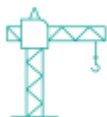
APPEL A PROJETS



PREAMBULE

Lyon Métropole Habitat est aménageur d'un vaste foncier de 16 hectares au cœur de la métropole lyonnaise, sur la commune de Bron (ZAC des Terrasses), sur le site de la Clairière. Ce site était occupé jusqu'en 2012 par la caserne de gendarmerie Raby et les logements des gendarmes.

La situation exceptionnelle en frange d'un habitat pavillonnaire et du boulevard Laurent Bonnevey, la pression démographique de la ville et l'ambition métropolitaine pour le développement de ce nouveau morceau de ville dans la dynamique de mutation de l'Est lyonnais, ont conduit Lyon Métropole Habitat à proposer pour ce quartier un développement durable et innovant par la mise en œuvre :



- ⇒ d'un partenariat inédit entre l'aménageur et des opérateurs privés ICADE – NEXITY – SIER, la Métropole de Lyon et la ville de Bron, de la conception à la réalisation du projet urbain,



Un projet conçu et aménagé par



réalisé par



et soutenu par





- ⇒ d'une programmation ambitieuse déployant près de 1000 logements, visant toute la gamme des parcours résidentiels par des logements en accession libre, accession sociale et durablement abordables (BRS), locatif libre, locatif social. La Clairière offre aussi 42 000 m² de locaux tertiaires et d'activités et 1 650 m² de rez-de-chaussée commerciaux, ainsi qu'une crèche municipale. Cette mixité fonctionnelle de constructions de hauteur raisonnée (R+1 à R+6) s'organise autour de 6 hectares d'espaces publics qui seront créés simultanément aux constructions de bâtiments,



- ⇒ d'une approche environnementale et écologique, efficace, soutenable, pérenne :
- cycle de l'eau repensé,
 - création de terre fertile,
 - plan de végétalisation dense sur l'espace public et privé diminuant l'îlot de chaleur urbain, continuités végétales
 - composition urbaine astucieuse créant le maximum de confort acoustique,
 - recyclage des bétons issus de la démolition,
 - utilisation de ressources naturelles (chauffage urbain),
 - modes doux déployés



- ⇒ d'une démarche forte d'inclusion et d'innovation sociale, fruit d'initiatives continues depuis trois ans, avec par exemple :
- la mise en place de la charte pour l'insertion par l'emploi de 60 000 heures,
 - des événements de speed dating ou des choix de péréquation locative dans les immeubles tertiaires, en partenariat avec la CRESS et ETIC, pour favoriser l'implantation d'acteurs de l'ESS
 - l'implication des riverains, locataires et salariés, grâce à des actions de concertation mises en œuvre par le groupement Kaleido'scop
 - la création d'une instance d'innovation sociale ESSOR permettant que, collectivement, La Clairière devienne un quartier de nature urbaine

<https://laclairiere-bron-lyon.fr/>

Les enjeux pour le quartier sont aussi de s'intégrer par le réseau viaire et les modes doux dans un environnement contraint tout en renforçant les liaisons inter-quartiers.

La place Jean-Raby, place centrale et esprit village du quartier, sera réalisée cette année, simultanément avec la livraison des premiers locaux commerciaux et des premiers logements.



Un projet conçu et aménagé par



réalisé par



et soutenu par



Pour accueillir au mieux les habitants du quartier dès septembre 2022, Nexity Retail, futur propriétaire des locaux commerciaux, conjointement avec l'aménageur LMH, la Métropole de Lyon et la ville de Bron, a la volonté de rechercher un opérateur pour amorcer les usages de demain et contribuer à doter le quartier d'une identité fédératrice autour de cette place. L'éventail des missions à confier à l'opérateur est développé ci-après.

Pour ce faire, Nexity Retail mettra à disposition son local de 250 m² en rez-de-chaussée de l'immeuble *l'Agora*, situé dans la partie Est de la place, à partir de février 2023 et dotera l'opérateur retenu de moyens financiers dans les modalités précisées ci-après, pour une durée de 2 ans et demi. Un prolongement de cette durée pourra être envisagé.

Un autre local de 227 m² peut être mobilisé. Les conditions de commercialisation locatives seront établies prochainement et pourront être communiquées sur demande.

Pièces jointes :

Présentation de la ZAC

Retours des différentes concertations sur la thématique commerciale

Panorama de l'économie sociale et solidaire (2021)

Bilan des actions d'innovations sociales

Projet des espaces publics de la place J.Raby

Plan des locaux

Façades

APPEL A PROJET – MISSION

Dans l'un et, ou l'autre des locaux commerciaux du bâtiment *L'Agora*, de 250 m² et 227 m² de SDP, disponibles en février 2023, l'opérateur retenu devra :

> **Dynamiser le territoire :**

- proposer un tiers-lieu ouvert à tous, fédérer les habitants, les salariés et les acteurs locaux, susciter les rencontres
 - organiser des temps collectifs avec les habitants/salariés
 - accueillir les réunions/ groupes de travail en lien avec les instances d'aménagement du quartier
- contribuer à l'identité du quartier et à l'animation de la place et des commerces qui s'installeront progressivement
 - en faire un lieu de destination en créant une identité y compris via les réseaux sociaux
 - monter des petits projets valorisant le nouveau quartier, rechercher les porteurs de projets
 - monter une association autour du tiers-lieu si cela semble pertinent
 - se mettre en lien avec les commerçants pour les intégrer aux démarches entreprises
- amorcer des parcours entrepreneuriaux à la Clairière, en particulier pour des acteurs relevant de l'ESS et en lien avec l'offre tertiaire à venir.



Un projet conçu et aménagé par



réalisé par



et soutenu par



> **Animer et exploiter le local :**

- offrir des services de proximité (y compris par rotation), être précurseur des futurs usages en privilégiant des produits et services à « impact » ou relevant de l'économie sociale et solidaire : AMAP, accueil associations / entreprises, coworking, conciergerie, réparation, recyclage, conciergerie, formation / insertion, etc...
- assurer la coordination interne des occupants
- organiser des temps collectifs entre occupants, souder un collectif
- accompagner l'évolution du lieu sur les 2,5 ans
- générer des recettes et rechercher des subventions
- autant que possible, aboutir sur l'installation d'un Point Services avec La Poste (300 à 600 € / mois de recettes annoncées)
- Assurer une régularité des temps d'ouverture pour assurer des services aux habitants/salariés
- réaliser un suivi d'activité pour Nexity Retail, qui sera partagé avec LMH, la ville de Bron et la métropole de Lyon

Plus largement, l'occupant du tiers-lieu aura un rôle d'assemblier-animateur

> **Se lier avec le territoire :**

- se concerter avec Nexity Retail, LMH, la ville de Bron et la métropole de Lyon sur la programmation envisagée tout au long de la vie du projet
- être en lien avec les acteurs de la ville de Bron , conseil de quartier, association sportive, MJC, acteurs éco, socio culturels, artistiques, citoyens...
- s'intégrer dans les programmations associatives, sportives, culturelles, sociales, entrepreneuriales, commerçantes, municipales et métropolitaines, et proposer l'usage des locaux : événements, activités, ateliers pour enfants, jeunes, seniors, cours du soir, manifestations sportives ou culturelles etc.
- susciter des initiatives communes avec les projets et initiatives du territoire
- se mettre en lien avec les autres tiers lieux du territoire (échange de bonnes pratiques...)
- communiquer et valoriser les actions, le programme des animations, auprès des habitants du quartier, de la ville mais aussi plus largement de la métropole, en lien avec l'aménageur et les collectivités

MOYENS ALLOUES

> **Mise à disposition du local de 250 m² :**

- local brut de béton, fluides en attente, vitrines posées
- situation d'angle avec possibilités de terrasses sur la place. Présence d'une gaine jusqu'en toiture.
- lot de copropriété (lot n°1, bâtiment 1, représentant 847 / 20.000èmes des parties communes générales)
- l'aménagement et l'obtention de toutes autorisations nécessaires incombent à l'opérateur retenu.
- convention d'occupation temporaire de 2 ans ½ : février 2023 à mai /juillet 2025
- mise à disposition gratuite pendant 1 an et demi,
- loyer de 25 € HT/m²/an les 12 mois suivants (520 € HT/HC/mois)



Un projet conçu et aménagé par



réalisé par



et soutenu par



- charges et taxe foncière afférentes au local refacturées à l'occupant
- pérennisation : selon l'adéquation du concept avec les besoins du quartier et l'atteinte d'une maturité économique permettant d'honorer le loyer attendu

Pour information : commercialisation prévisionnelle du local commercial de 227 m²

- local brut de béton, fluides en attente, vitrines posées
- situation d'angle avec possibilités de terrasses sur la place. Présence d'une gaine jusqu'en toiture.
- lot de copropriété (lot n°22, bâtiment 2, représentant 772 / 20.000èmes des parties communes générales)
- conditions locatives communiquées selon intérêt

> **Dotation de 120 000 € HT**

- une dotation de 120 000 € HT sera allouée à l'opérateur retenu
- les modalités de l'utilisation de cette dotation feront l'objet d'une convention de mission pour le déploiement du projet
- la dotation a vocation à être mobilisée sur 2 ans et demi
- sans que cette liste soit exhaustive, cette dotation pourra couvrir : le montage du projet, l'aménagement et le garnissement des locaux, l'exploitation du lieu (budget propre, financement d'activités, intervention de tiers...), la fin de l'activité et le déménagement au terme des 2 ans et demi.
- 10 000 € seront provisionnés au titre des charges et taxes refacturables au titre de la convention d'occupation temporaire.
- 4 000 € seront retenus pour le déménagement et le curage final.
- Il sera recherché le principe suivant : une dépense n'a pas vocation à être prise en charge à 100% par la dotation ; autant que possible, des ressources propres doivent pouvoir être mobilisées. Les lettres de missions et les conventions de prise en charge de frais seront établies au fur et à mesure de l'avancement en fonction de la nature des dépenses conformément à la convention de mission.
- La bonne gestion de cette dotation supposera en outre qu'une part minimum de 20% de chaque montant mobilisé ne soit versé qu'après constat que la prestation, fourniture ou livrable soient dûment réalisés, au niveau attendu, et sous réserve de l'obtention des éventuelles autorisations requises.
- Un pilotage de l'utilisation de la dotation sera réalisé par Nexity Retail de concert avec la Métropole de Lyon, la ville de Bron et l'aménageur LMH.

REPONSE A L'APPEL A PROJET

Appel à projet ouvert

Le présent appel à projet est porté par Nexity Retail, propriétaire des locaux. Toutefois, le lauréat sera désigné de concert avec l'aménageur LMH, la Métropole de Lyon et la ville de Bron, dans le cadre du partenariat autour du projet de La Clairière.

Votre dossier complet de candidature doit parvenir avant le 13 juin 2022 à l'adresse suivante :

bron-laclairiere@nexity.fr



Un projet conçu et aménagé par



réalisé par



et soutenu par



Intitulé de l'email : LA CLAIRIERE SORT DU BOIS/REPONSE A L'APPEL A PROJET / nom du candidat

Nous vous invitons à transmettre vos fichiers volumineux via la plateforme de transfert de votre choix (wetransfer / grosfichiers / ect...).

Votre réponse devra comporter 5 parties :

- **Note 1 « Qui êtes-vous » ?** : identité des porteurs de projet et intervenants, références comparables (au moins 2), CV, compétences allouées au projet.
- **Note 2 « Comment fonctionnez-vous » ? : note d'organisation** : organisation juridique, moyens humains mobilisés par missions clefs, ancrage territorial, fiche de poste de l'animateur de site et son équivalent en ETP, horaires d'ouverture du lieu etc..
- **Note 3 « que ferons-nous ensemble » ? : le projet** : description du projet proposé, solidité et pertinence au regard des enjeux. Ici nous attendons votre vision, vos ambitions, vos projets, vos éventuelles innovations et vos idées, et la manière dont ils s'inscrivent dans le contexte de la Clairière, morceau de ville en devenir.
- **Note 4 « quel est le modèle économique ? » : note financière** : ressources, dépenses, compte de résultat prévisionnel – capacité de pérennisation du modèle. Un fichier de calcul Excel devra être fourni.
- **Note 5 « comment bien utiliser la dotation ? »** : note spécifique sur l'utilisation prévisionnelle de la dotation de 120 000 € (montant par usage, calendrier). Un fichier de calcul Excel devra être fourni.

Chaque item sera noté sur 5 .

Votre réponse pourra être transmise via une plateforme de transfert de fichiers volumineux de votre choix.

Calendrier

- lundi 16 mai 2022 : lancement de la consultation
- lundi 30 mai 2022 : visite de site à 16h ou 18h, inscriptions sur **bron-laclairiere@nexity.fr**
- mardi 13 juin 2022 : date limite pour le dépôt des candidatures
- juillet 2022 : désignation du lauréat
- septembre 2022 : contractualisation
- février 2023 : mise à disposition du local
- juillet 2025 : fin de la convention d'occupation temporaire



Un projet conçu et aménagé par



réalisé par



et soutenu par

