

# Annexe 1 - Note de programmation

## « Polynesian Factory »

### I - Mission

Mission de maîtrise d'oeuvre pour étude et suivi de travaux dans le cadre de l'aménagement du site « Polynesian Factory » (« PF.PF »), incluant étude, dépôt de permis de construire et autres formalités, planning, budget, établissement du cahier des charges, sélection des entreprises et prestataires pour les travaux, suivi des travaux, livraison et demande de conformité.

### Délais souhaités

Livraison et démarrage des activités fin 2021.

**NB : le planning des travaux doit permettre l'hébergement sur site d'un événement officiel de lancement au 3ème trimestre 2021 (la date sera confirmée ultérieurement).**

### Budget

Le budget global d'aménagement ne pourra pas dépasser 50 millions FXFP HT (incluant travaux, aménagement, mobilier), et sera décomposé par phase.

### Site

L'ancien showroom BMW à Fautaua, situé lots 6 rue Paul Bernière (route du Stade Pater) et n° 515 Av. George Clemenceau (Pont de la Fautaua), Commune de Pirae.

- Surface totale terrain : 2.140 m<sup>2</sup>
- Surface totale construite : 656 m<sup>2</sup> sur 2 niveaux
  - RDC :
    - 384 m<sup>2</sup> : grand showroom incluant 2 bureaux, 1 toilettes, escalier
    - 100 m<sup>2</sup> : bureau + garage extérieur
  - Mezzanine :
    - 172 m<sup>2</sup> : 3 bureaux + 1 toilette

### II - Projet d'aménagement

Création d'un « espace de convergence » réunissant les acteurs de l'écosystème de l'innovation et de l'entrepreneuriat Polynésien, afin de favoriser la visibilité des initiatives, les collaborations public-privé, l'hébergement de startups et projets innovants et des événements pertinents, la formation des professionnels et du grand public, etc...

L'ensemble du site inclura open spaces/espaces de travail collaboratif (co-working nomade et résident), un accueil avec espace aisément accessible au public avec showroom/espaces idéeation/formation modulables qui doit être facilement transformable en espace événementiel pouvant accueillir 100 personnes, des bureaux privés pour équipes de 4-5 personnes, des salles de réunion/formation, des cabines individuelles pour appels téléphoniques/visioconférences, un fablab avec un espace de travail dédié au prototypage.

Le site sera agrémenté de multiples espaces de détente, communs pour réunions/discussions informelles, café, ainsi que nombreux espaces de stockage et rangements.

Certains espaces seront ouverts au public et semi-privés (principalement RDC) et d'autres privés réservés aux résidents permanents ou bureaux strictement privés (notamment niveau mezzanine).

## Estimation des Effectifs et Surfaces

Catégorie	Fonctionnalité	Unité / Startup	Effectif total max	Surface utile (en m2)	Sous-total
Public	Accueil	1	5	12	252
	Café	1	10	30	
	Espace détente	1	15	50	
	Showroom + idéation/ formation et évènementiel (Grand espace modulable)	1	100	160	
Semi-public	Co-working	1	20	100	217,5
	Incubateur	3	8	37,5	
	Fablab	1		50	
	Fablab / co-working	1	4	20	
	Cabine téléphonique	5	5	10	
Privé / Technique	Bureaux	1	4	20	227,5
	Hôtel d'entreprise	2	8	40	
	Salles de réunion (petite)	1	2-5	12,5	
	Salles de réunion (moyenne)	1	6-10	25	
	Salles de réunion (grande)	1	11-20	60	
	Lab innovation	1	10	50	
Espace(s) de stockage		1		20	227,5
TOTAL (intérieur + extérieur)				697	697

## Programme de base et options

Intitulé	Description
<b>Programme de base : Aménagement du bâtiment principal</b>	<p>L'aménagement du bâtiment existant, ancien showroom concession BMW, d'une surface totale de 571 m2 (excluant garage), sur 2 niveaux ainsi décomposée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Rez-de-chaussée (RDC)</b> de 399 m2 (excluant garage), composé actuellement d'un grand showroom, de 2 bureaux et 1 toilette (384 m2) et d'un bureau additionnel (15 m2), doit permettre d'accueillir : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le grand hall / showroom actuel : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 espace d'accueil de 12 m2,</li> <li>- 1 grand espace modulable pouvant aisément accueillir 100 personnes pour des événements et hébergeant une partie « showroom » avec des produits/services innovants,</li> <li>- 2 espaces idéation de 30m2 chacun, avec des cloisons amovible, qui peuvent être inclus dans le grand espace modulable,</li> <li>- 1 espace « co-working non-résident » de 15 places,</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 espace dédié de 5 places pour la « Core Team », l'équipe qui gèrera le site,</li> <li>- Sur les 2 bureaux et le bureau additionnel actuels : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 « lab d'innovation » pour 5 à 10 personnes,</li> <li>- 1 salle de réunion/formation pour 10 à 15 personnes,</li> <li>- 1 moyenne salle de réunion/espace de travaux (complément au Fablab) pour 3 à 5 personnes.</li> </ul> </li> <li>- <b>Mezzanine</b> de 172 m2 avec actuellement 1 bureau, 2 salles de réunion et 1 toilette <ul style="list-style-type: none"> <li>- Salle de formation actuelle : 1 grande salle de réunion/formation pour 10 à 15 personnes,</li> <li>- Espace libre : 1 espace avec 2-3 « phone booths » pour conversations téléphoniques/vidéo-conférences ou réunions pouvant accueillir de 1 à 3 personnes,</li> <li>- Grand espace : 1 espace « co-working résident » de 15 places,</li> <li>- Grand bureau actuel : 2 bureaux privés de 4-5 places chacun et 1 petite salle de réunion de 2 places.</li> </ul> </li> </ul> <p>Le RDC et la mezzanine seront agrémentés de zones de détente diverses/espaces de discussions informels, et de nombreux espaces de stockage/rangement disséminés sur les deux niveaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Aménagement d'un espace FabLab</b></li> </ul> <p>Aménagement du garage actuel de 85 m2, situé au RDC immédiatement adjacent au bâtiment principal en un FabLab, pouvant accueillir équipements tels découpeuse laser, graveuses, stations de travail, avec des espaces dédiés à de l'électronique, impressions 3D, et de rangement. L'installation électrique comprenant notamment un bouton d'arrêt d'urgence devra y être adaptée.</p>
<p><b>Option 1 :</b> <b>Aménagement terrasse extérieure et espace roulotte</b></p>	<p>Aménagement d'une terrasse / lounge extérieur type « beach bar », sur l'espace actuellement dédié au parking frontal (accessible via la rue Bernière), d'une surface minimale de 80 m2 avec une capacité d'accueil allant jusqu'à 30 places assises.</p> <p>L'aménagement permettra l'accueil d'un point restauration de type roulotte, d'une surface maximale de 25 m2, accompagné des approvisionnements eau et électricité nécessaires voire bac à graisse.</p> <p>Une zone parking PMR d'une capacité d'1 à 2 places, ainsi qu'un espace dédié aux deux-roues/vélos, pourront permettre un accès aisé à l'entrée principale du bâtiment.</p>
<p><b>Option 2 :</b> <b>Aménagement du parking arrière</b></p>	<p>Aménagement du terrain situé à l'arrière du bâtiment principal, lot n° 515 Av. George Clemenceau (Pont de la Fautaua), d'une surface de 1188 m2 (hors extension construite, garage et bureau additionnel) avec un parking d'une capacité de 30 à 40 places.</p> <p>L'aménagement devra prévoir de futures extensions type containers (Option 3) ainsi que des espaces verts et récréatifs.</p> <p>Le sens de circulation des véhicules devra être optimisé.</p>

<p><b>Option 3 :</b>  <b>Aménagement d'extensions extérieures de type containers</b></p>	<p>Aménagement sur le terrain situé à l'arrière du bâtiment, potentiellement au niveau des blocs de béton, d'extensions de type « containers » qui permettront d'obtenir une surface additionnelle pouvant aller jusqu'à 300 m2 sur plusieurs niveaux.</p> <p>Ces espaces seront destinés à du stockage, des équipements additionnels types studio d'enregistrement ou Fablab, des salles de réunion/formation ou des bureaux privés.</p>
<p><b>Option 4 :</b>  <b>Aménagement d'un espace de réunion extérieure</b></p>	<p>Sur l'emplacement de l'allée voiture existante située le long du bâtiment principal et menant au terrain arrière depuis la rue Paul Bernière, aménagement d'un espace extérieur dédié à des réunions/discussions, avec possibilité d'avoir un grand espace pouvant accueillir 20-30 personnes et de facilement scinder l'espace pour accueillir simultanément 2 groupes de 10-15 personnes.</p> <p>Cet espace pourra inclure une allée piétonne permettant de connecter le parking arrière à l'entrée principale et à la terrasse / lounge extérieure (Option 1).</p> <p>Cette option devra prévoir l'accès au parking (Option 2) via les 2 autres entrées arrière.</p>

## Ton et style

### Style

- Accueillant, chaleureux, créatif
- Développement durable (recyclage, réutilisation de matériaux)
- Matériaux et style local (bois, fait-main)
- Ample lumière naturelle
- Nature (verdure avec mur végétal, espaces jardins, gazon...)
- Thème « Économie bleue »
- Éviter style trop moderne ou aseptisé
- Terrasse/deck extérieure avec espace restauration type « beach bar » (ref Parc Vaipoopoo)
- Extensible (sur la zone parking arrière) type « container »

### Mots clés

- Communauté (humains, vivant, vibrant)
- Interactions (des personnes, des initiatives)
- Inclusion (des populations, des genres, des îles, de la région, international)
- Collaborations (casser les silos entre secteurs public-privé, organisations et industries, fonctions, cultures, local-métropolitain-étranger)
- Innovation (high et low tech)
- Entrepreneuriat (action)

# III - Annexes

## Mood board / Références utiles

### 1. [Sandbox Space, Hawaii](#)



### 2. [Selina Co-working Spaces](#)



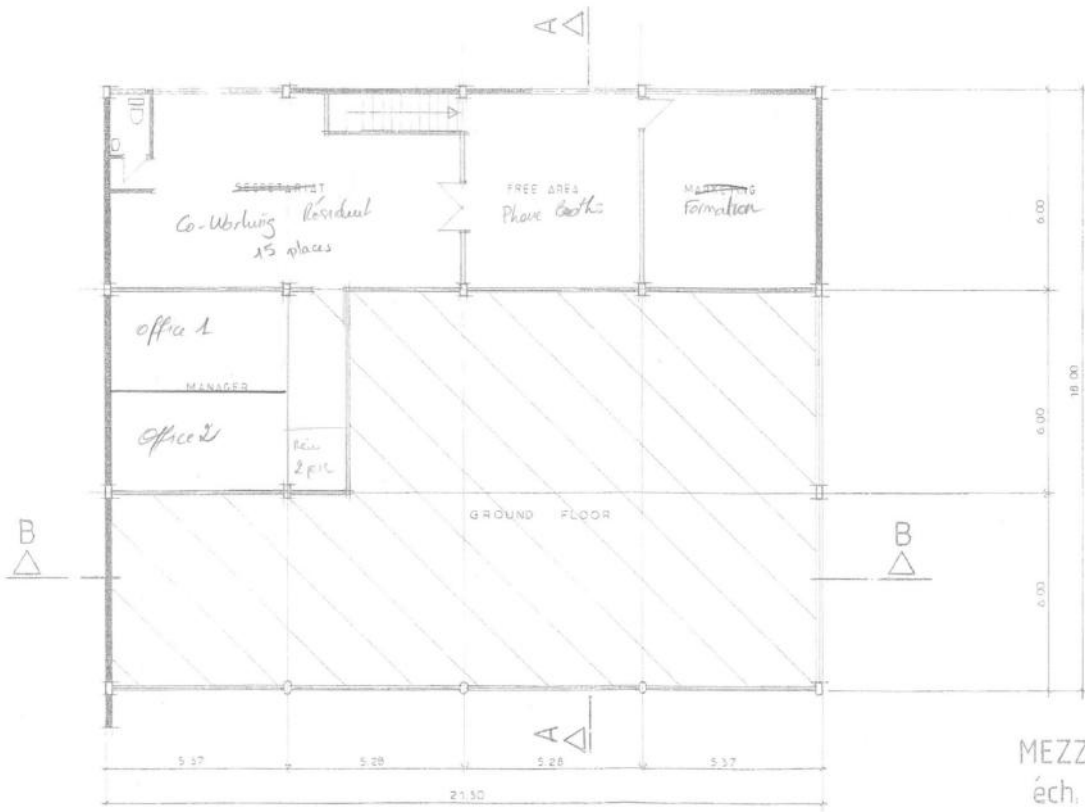
### 3. Conteneurs extérieur (pour extension extérieure)



Projets de cargotechures - source : [La tendance des bureaux écologiques en containers maritimes - Netbox \(netbox-containers.fr\)](https://www.netbox-containers.fr/)

# Schémas illustratifs





Programme de base (mezzanine)

MEZZANINE  
éch. 1/100