Envoyé en préfecture le 28/03/2024
Reçu en préfecture le 28/03/2024
Publié le 28/03/2024
ID : 044-274400027-20240327-BUR_18_24-DE

*****

B U R E A U

*****

Le mercredi 27 mars 2024, le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni à 14h00, pour partie en présentiel et pour partie en visioconférence, sous la présidence de Monsieur Thomas QUÉRO, Président du Bureau, suivant convocation qui a été adressée par voie électronique à chacun de ses membres.

Etaient présents :

M. Thomas QUÉRO
Mme Catherine BASSANI
Mme Marie-Annick BENÂTRE
Mme Laurence BROSSEAU
M. Pascal PRAS (en visioconférence)
M. Yannick GOURET

Était représenté :

M. Bassem ASSEH ⇨ Pouvoir à M. QUÉRO

Assistaient à la séance :

M. PATAY, Directeur Général.
M. IANNUZZI, Directeur Général Adjoint Proximité et Clientèle,
Mme RENAUD-MARTIN, Directrice Générale Adjointe Habitat et Patrimoine,
M. ALBERT, Directeur de la Communication et des Relations Institutionnelles,
M. RIVET, Directeur des Ressources Financières,
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Envoyé en préfecture le 28/03/2024
Reçu en préfecture le 28/03/2024
Publié le 28/03/2024
ID : 044-274400027-20240327-BUR_18_24-DE

Bureau du Conseil d'Administration

du 27 mars 2024

Délibération n° 18/24 DGAHP

***Objet :* SAINT-HERBLAIN – ZAC GRAND BELLEVUE – MENDES-FRANCE MF2 – PROGRAMME DE CONSTRUCTION NEUVE DE 35 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SENIORS ET LOCAUX D'ACTIVITES EN REZ-DE-CHAUSSEE – ACQUISITION DE DROITS A CONSTRUIRE AUPRES DE LOMA**

Considérant que,

I – Contexte

Nantes Métropole a engagé un projet de renouvellement urbain ambitieux, concernant différents quartiers de l'agglomération, et a signé en octobre 2019 avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) une convention pluriannuelle. Le quartier du Grand Bellevue est l'un des secteurs visés par cette opération de renouvellement urbain.

Ce quartier, qui s'étend sur les communes de Nantes et Saint-Herblain, forme un vaste bassin de vie intercommunal regroupant 19 400 habitants sur une superficie de 325 hectares. Emblématique des années 1960 avec la création de la ZUP intercommunale, il est un des marqueurs urbains de l'ouest de l'agglomération et s'inscrit dans les actions politiques de la ville depuis plus de 30 ans. Il a également connu une très forte intervention dans le cadre du Programme National de Renouvellement Urbain (PNRU) sur sa partie herblinoise.

Le secteur de la place Mendès-France concentre des enjeux majeurs de l'opération de renouvellement urbain, notamment en termes de programmation et de qualité urbaines.

Le pôle d'échanges multimodal (tram, bus, chronobus) est l'un des pôles majeurs de l'agglomération en termes de fréquentation. Néanmoins, il constitue une coupure urbaine au niveau de la place, et notamment de son appareil commercial. La structure urbaine (impasses) et le bâti (effet de barrière, présence de porches) génèrent aussi des problèmes de tranquillité publique importants.
Le Centre commercial Mendès-France, qualifié de « polarité commerciale de proximité » dans le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain, constitue la principale offre du Grand Bellevue.

L'emprise foncière du futur îlot MF2 est actuellement occupée par un immeuble CDC Habitat en cours de démolition, des voiries et stationnements, ainsi que des espaces verts.

QUADO-CP – 2022-07-V5-DEL

Envoyé en préfecture le 28/03/2024
Reçu en préfecture le 28/03/2024
Publié le 28/03/2024
ID : 044-274400027-20240327-BUR_18_24-DE

Nantes Métropole Habitat et le Groupe CIF réaliseront un programme immobilier en commun sur l'îlot MF2, les deux structures agissant dans le cadre d'un groupement de commandes pour une partie des travaux.

Le programme global de l'îlot MF2 comporte :

- 59 logements collectifs abordables,
- 35 logements collectifs sociaux destinés à un public « sénior »,
- des locaux d'activités en RDC,
- un immeuble d'activités (dédié à des activités de formation),
- un parking commun en sous-sol.

Sur cet îlot MF2, NMH assurera la maîtrise d'ouvrage de l'opération concernant la construction des 35 logements locatifs sociaux dédiés intégralement à un public séniors et des locaux d'activités en rez-de-chaussée.

II – Actions proposées

Il est ainsi proposé d'acquérir auprès de LOMA les droits à construire aux conditions suivantes :

- Pour les 35 logements locatifs sociaux séniors, au prix de 189 €HT/m² de surface plancher, soit un prix d'achat estimé à 354 042,36 €HT, sur la base d'une surface de plancher d'environ 1 873,24 m².

- Pour les locaux d'activités du rez-de-chaussée, au prix de 130 €HT/m² de surface plancher, soit un prix d'achat estimé à 25 820,60 €HT, sur la base d'une surface de plancher d'environ 198,62 m².

III – Conclusions

. Vu l'article R.421-16-6° du CCH,
. Vu la délibération n°24/20 du Conseil d'Administration en date du 18 septembre 2020 portant délégation de compétence du Conseil d'Administration au Bureau,
. Vu la délibération n°39/23 du Bureau du Conseil d'Administration du 25 mai 2023 portant engagement de principe de l'opération,
. Vu la délibération n°17/24 du Bureau du Conseil d'Administration du 27 mars 2024 portant évolution du programme et du prix de revient de l'opération,
. Vu l'avis de la Direction Régionale des Finances Publiques, Pôle Evaluation domaniale, en date du 1er février 2024,
. Vu l'exposé qui précède.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERE

Approuve,

- L'acquisition auprès de LOMA, sur l'îlot MF2 à Saint Herblain, de droits à construire pour la réalisation de 35 logements locatifs sociaux séniors au prix de 189 €HT/m² de surface plancher,
- L'acquisition auprès de LOMA, sur l'îlot MF2 à Saint Herblain, de droits à construire pour la réalisation de locaux d'activités en rez-de-chaussée, au prix de 130 €HT/m² de surface plancher,

Envoyé en préfecture le 28/03/2024
Reçu en préfecture le 28/03/2024
Publié le 28/03/2024
ID : 044-274400027-20240327-BUR_18_24-DE

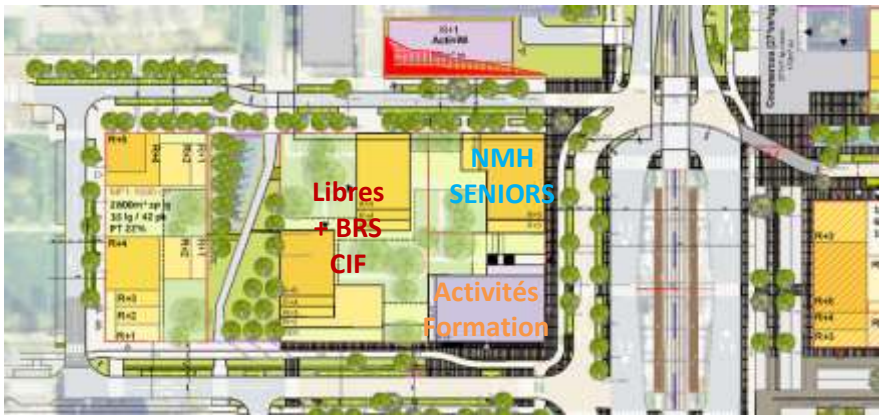
- La signature de tout acte nécessaire pour la constitution de l'ensemble immobilier,
- La prise en charge des frais d'acte et taxes inhérentes à cette acquisition.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées.

Le 27 mars 2024,

Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

Envoyé en préfecture le 28/03/2024
Reçu en préfecture le 28/03/2024
Publié le 28/03/2024
ID : 044-274400027-20240327-BUR_18_24-DE

Plan de situation

Faisabilité urbaine de la ZAC