

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE
LA REGION NAZAIRIENNE ET DE
L'ESTUAIRE**

DECISION N°2020.00164 DU 25/05/2020

DIRECTION HABITAT

Le Président de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 5211-10 ;

Vu la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 ;

Vu la loi n° 2020-546 du 11 mai 2020 prorogeant l'état d'urgence sanitaire et complétant ses dispositions

Objet :

Avenant n°2 au traité de concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération de redynamisation du centre-ville et d'agglomération de Saint Nazaire

Vu l'ordonnance n° 2020-330 du 25 mars 2020 relative aux mesures de continuité budgétaire, financière et fiscale des collectivités territoriales et des établissements publics locaux afin de faire face aux conséquences de l'épidémie de covid-19 ;

Vu l'ordonnance n° 2020-319 du 25 mars 2020 portant diverses mesures d'adaptation des règles de passation, de procédure ou d'exécution des contrats soumis au code de la commande publique et des contrats publics qui n'en relèvent pas pendant la crise sanitaire née de l'épidémie de covid-19 ;

Vu l'ordonnance n° 2020-391 du 1er avril 2020 visant à assurer la continuité du fonctionnement des institutions locales et de l'exercice des compétences des collectivités territoriales et des établissements publics locaux afin de faire face à l'épidémie du Covid 19 ;

Considérant que le Président se voit attribuer de plein droit, par l'article 1 de l'ordonnance n°2020-391, l'ensemble des attributions de l'organe délibérant mentionné à l'article L.5211-10 du Code général des collectivités territoriales, à l'exception des matières énumérées du 1° au 7° de ce même article, lesquelles sont expressément exclues de la délégation ;

Considérant que par délibération du 15 septembre 2015, la CARENE a décidé de confier à la société publique SONADEV TERRITOIRES PUBLICS une concession d'aménagement pour la redynamisation par le logement de centre-ville et par délibération du 29 janvier 2019 l'approbation de l'avenant n°1 intégrant la concession commerce précédemment conclue avec la ville de Saint Nazaire.

Considérant l'évolution du périmètre de la concession induite par la mise en œuvre du Plan d'action cœur de ville à Saint Nazaire et l'élargissement du champ d'intervention de la SONADEV, il est proposé un second avenant.

DECIDE :

Article 1 – De modifier les articles 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 9 du traité de concession pour la réalisation de l'opération de redynamisation du centre-ville et d'agglomération de de Saint-Nazaire par l'avenant joint à la présente décision

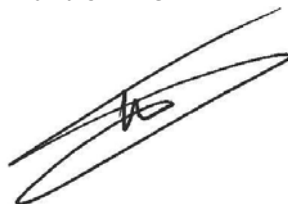
Article 2 – La modification du périmètre de la concession pour le conformer au périmètre d'ORT instauré sur le centre-ville de Saint-Nazaire par arrêté préfectoral du 18 novembre 2019.

Article 3 - La présente décision sera transmise à M. le Sous-préfet de l'arrondissement de Saint-Nazaire et portée à la connaissance de Mmes et MM. les Conseillers Communautaires lors de la prochaine réunion du Conseil Communautaire.

Article 4 - Le Président de la CARENE est autorisé à signer cet avenant avec la SONADEV TERRITOIRE PUBLIC.

Saint-Nazaire, le 25 mai 2020

Le Président,
David SAMZUN

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'DS', enclosed within a large, stylized, elongated oval shape.

Conformément à la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 ainsi qu'à l'ordonnance n° 2020-391 du 1er avril 2020 visant à assurer la continuité du fonctionnement des institutions locales et de l'exercice des compétences des collectivités territoriales et des établissements publics locaux afin de faire face à l'épidémie du Covid 19, le Président de l'EPCI informera sans délai et par tout moyen l'ensemble des conseillers communautaires maintenus en fonction, ainsi que les conseillers municipaux et communautaires élus dès le premier tour non encore en fonction, des décisions prises dans le cadre de ses attributions

Traité de concession d'aménagement
pour la réalisation de l'opération de redynamisation du centre-ville
et d'agglomération de Saint-Nazaire

Territoire de la Commune de Saint-Nazaire

Avenant N°2

Transmis au représentant de l'État le :

Notifié par la CARENE à la SONADEV TERRITOIRES PUBLICS

Le

Entre d'une part,

La CARENE, Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire, représentée par Monsieur David SAMZUN, Président, agissant en vertu d'une décision en date du,

Ci-après dénommée par les mots « le Concédant » ou « l'Autorité concédante ».

Et d'autre part,

La société SONADEV TERRITOIRES PUBLICS, Société publique locale, représentée par Franck LEMARTINET, Directeur Général Délégué, nommé lors du Conseil d'Administration du 30 octobre 2019 et dument habilité à signer, et domiciliée Tour Météor Bât. A1, 6, place Pierre Sémard, CS 60009, 44601 Saint-Nazaire Cedex,

Ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou « la Société » ou « l'Aménageur ».

Préambule

Par une délibération du bureau communautaire en date du 15 septembre 2015, la CARENE a décidé de confier à la Société Publique Locale SONADEV TERRITOIRES PUBLICS une concession d'aménagement pour la redynamisation par le logement du centre-ville et d'agglomération de Saint-Nazaire. Cette concession a été conclue en date du 1^{er} octobre 2015 entre la CARENE et la SONADEV TERRITOIRES PUBLICS pour une durée de 12 ans.

Parallèlement, par une délibération en date du 26/06/2015, la commune de Saint-Nazaire a confié à la Société Publique Locale SONADEV TERRITOIRES PUBLICS, toujours dans le cadre d'une concession

d'aménagement, la réalisation de l'opération d'aménagement dite de redynamisation du centre-ville et d'agglomération de Saint-Nazaire. Le traité de concession a été conclu en date du 17 juillet 2015 et notifié à la société le 21 juillet 2015 pour une durée de 22 ans.

En application de la loi Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe), adoptée en 2015, la CARENE est compétente de plein droit en matière de développement économique, en lieu et place des communes. La loi a prévu cependant que la politique locale du commerce et le soutien aux activités commerciales soient une compétence partagée entre les communes et leur établissement public de coopération intercommunale (EPCI). Selon les termes de la loi, le conseil communautaire de la CARENE a donc défini l'intérêt communautaire en la matière par une délibération en date du 21 décembre 2018.

En application de ses compétences actualisées, il a été décidé le transfert et l'intégration de la concession Commerces conclue avec la Ville de Saint-Nazaire, dans la concession dite Logements de la CARENE.

Ce transfert et cette intégration a donné lieu à l'approbation d'un avenant n° 1 par délibération du Bureau communautaire en date du 29 janvier 2019 et de sa notification à l'aménageur en date du 4 mars 2019.

Parallèlement, la CARENE accompagne la Ville de Saint-Nazaire dans le projet Cœur de ville qui a donné lieu à la signature d'une convention multi partenariale en date du 11 octobre 2018 et à la signature de l'avenant n°1 en date du 18 novembre 2019 fixant le programme de travaux de la convention cœur de ville.

Dans ce cadre, il est proposé d'ajuster la concession Centre-Ville aux ambitions de la convention Action cœur de ville, par un avenant n°2. Il convient de préciser que les participations du concédant affectées à l'ensemble de l'opération sont actualisées en fonction du CRAC 2018 approuvé par délibération du concédant en date du 24 septembre 2019.

L'objet du présent avenant porte sur :

- La modification du périmètre de la concession pour le conformer au périmètre d'ORT instauré sur le centre-ville de Saint-Nazaire par arrêté préfectoral du 18 novembre 2019
- L'élargissement du champ d'intervention de la SONADEV aux objets suivants :
 - o Construction et commercialisation d'immeubles neufs de logements, de bureaux, ou immeubles mixtes (logement-bureaux commerces ou autre activité tertiaire)
 - o Acquisition et revente de lots de copropriété, quelle qu'en soit la nature, en vue de la réalisation d'opérations de réhabilitation.
 - o Organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités économiques et des services, y compris services publics, en élargissant le champ des acquisitions aux surfaces tertiaires autres que commerces ainsi qu'aux surfaces vacantes non affectées dans le périmètre de la concession.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1: Objet de l'opération

L'article 1.2 du traité de concession est modifié comme suit :

« 1.2 L'opération d'aménagement s'inscrit dans un contexte de renouvellement urbain visant à rendre le centre-ville et d'agglomération de Saint-Nazaire plus attractif. Elle porte à la fois sur :

- *L'accompagnement d'un projet de renouvellement urbain du centre-ville et d'agglomération de Saint-Nazaire ;*
- *La mise en œuvre une politique locale de l'habitat en initiant, d'une part, une politique de revalorisation des logements situés dans des immeubles en mono-propriétés ou petites copropriétés et, d'autre part, à travers la restructuration d'îlots urbains favorisant notamment la production de logements neufs ;*
- *La mise en valeur du patrimoine bâti, en intervenant sur le patrimoine de la reconstruction de Saint-Nazaire et son parc de logements ;*
- *L'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités économiques et des services, y compris services publics, en intervenant notamment sur l'acquisition et la valorisation des cellules commerciales vacantes ou sur l'acquisition de surfaces tertiaires vacantes.*
- *La construction et la commercialisation d'immeubles neufs de logements, de bureaux, ou immeubles mixtes (logement-bureaux commerces ou autre activité tertiaire) ;*
- *Acquisition et revente de lots de copropriété, quelle qu'en soit la nature, en vue de la réalisation d'opérations de réhabilitation. »*

Article 2 : Mission du concessionnaire

L'article 2 du traité de concession est modifié comme suit :

« Pour mener à bien l'opération visée à l'article 1 et mettre en œuvre le programme décrit en annexe 2, le concessionnaire s'engage à :

[...]

b) Acquérir les propriétés ou lots de copropriété ou lots volumes, à l'amiable ou par voie de préemption (par délégation de ce droit) ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, y compris la propriété des murs de locaux de services, de locaux commerciaux, ainsi que les droits mobiliers y compris les fonds de commerce et droits au bail situés dans le périmètre de l'opération. »

[...]

e) Réaliser les travaux nécessaires à l'aménagement, à la construction, la réhabilitation et à la mise aux normes des immeubles acquis.

f) Céder les terrains, les immeubles bâtis, les lots de copropriétés ou lots volumes, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par le Concédant. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions, organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs ou locataires potentiels.

*En lien avec le manager du commerce désigné par le concédant, concourir par ces cessions et locations aux objectifs de redynamisation commerciale du centre-ville.
Préparer et signer tous les actes nécessaires.*

g) Avant leur revente à terme, assurer la gestion, l'entretien et la mise en valeur des locaux acquis ou loués et des fonds de commerces acquis ou pris à bail, ainsi que des locaux, bâtiments ou équipements utiles pour l'accueil d'activités économiques, commerciales et de services, et d'une manière générale assurer l'exploitation du patrimoine réhabilité ou construit, sa gestion commerciale et locative, sa maintenance, sa gestion patrimoniale et financière. »

[...]

Article 3 : Modalités d'acquisition et de libération des immeubles, relogement des occupants

L'article 12 du traité de concession est modifié comme suit :

« Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, l'aménageur devra procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption (si ce droit lui est délégué) ou d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail de tout terrain, immeuble ou parties d'immeuble bâti intégré au périmètre d'opération et conforme à l'objet de la présente concession, y compris le cas échéant lorsque l'immeuble abrite des activités, propriété de murs et locaux commerciaux, droits mobiliers nécessaires aux opérations de la présente concession d'aménagement validées par le Concédant.

12.1. Acquisitions amiables

L'Aménageur procède aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les immeubles, parties d'immeuble, terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération.

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis auprès du directeur des services fiscaux conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n°2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier, et après accord du Concédant.

En cas d'acquisition amiable de terrains ou immeubles situés en dehors du périmètre de l'opération mais indispensables à sa réalisation (relogement de ménages ou relocalisation d'activités notamment), l'Aménageur doit en outre recueillir l'accord formel de l'Autorité concédante. »

[...]

« 12.3. Expropriations

L'Aménageur peut procéder par voie d'expropriation à l'acquisition ou la prise à bail de tout terrain, immeuble ou partie d'immeuble bâti nécessaire à l'exercice de sa mission.

Après accord du Concédant, le Concessionnaire peut mettre en œuvre des procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le Concédant s'engage, si l'Aménageur en fait la demande, à solliciter la déclaration d'utilité publique de l'opération au bénéfice du Concédant avec faculté de délégation au bénéfice de l'Aménageur.

L'Aménageur établit, aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité.

En tant que de besoin, lorsque l'expropriation est prononcée au nom du Concédant, le Concédant s'engage à faire prononcer dans les moindres délais, à la demande de l'Aménageur, l'expropriation des immeubles que l'Aménageur ne parviendrait pas à acquérir à l'amiable.

Les immeubles expropriés par le Concédant, ou acquis à l'amiable sous DUP, sont cédés de gré à gré à l'Aménageur. La présente concession vaut cahier des charges au sens des articles L. 21-3 et L 21-4 du code de l'expropriation, compte tenu notamment de l'article 14 ci-après. »

[...]

Article 4 : Gestion du patrimoine acquis

Le titre et le contenu de l'article 13 du traité de concession sont modifiés comme suit :

« Article 13 : **Gestion du patrimoine acquis ou construit**

Les biens immobiliers acquis ou construits dans le cadre de l'opération sont gérés par le Concessionnaire, sous sa responsabilité, jusqu'à leur démolition, leur cession ou leur transfert au Concédant.

Le cas échéant, le Concessionnaire réalise les travaux de rénovation ou d'aménagement sur les immeubles dont la liste est arrêtée d'un commun accord avec le Concédant.

La mise en location pour une durée excédant la validité de la présente concession d'un immeuble acquis par le Concessionnaire est subordonnée à l'accord préalable du Concédant.

Les biens acquis, construits, rénovés ou réaménagés par le Concessionnaire pourront faire l'objet soit de baux d'habitation, soit lorsqu'il est prévu de maintenir une activité en pied d'immeuble, de baux commerciaux ou, le cas échéant, à titre provisoire, de baux de moins de trois ans.

Les loyers seront fixés en accord avec le Concédant de sorte de compenser au mieux les charges résultant de l'opération tout en restant compatibles avec une cession ultérieure du bien.

Le cas échéant, lorsque l'immeuble abrite une activité, les biens fonciers et immobiliers commerciaux et artisanaux, acquis ou pris à bail, peuvent faire l'objet de location ou sous-location, à des personnes publiques ou privées dans la perspective de développer des activités commerciales, économiques ou de services, et dans le cadre de la poursuite des objectifs stratégiques de redynamisation du centre-ville et d'agglomération de Saint-Nazaire.

Les fonds commerciaux et artisanaux, acquis ou pris à bail, peuvent faire l'objet de sous-location, de location gérance ou de gérance libre, à des personnes publiques ou privées dans ces mêmes perspectives et objectifs.

Pour le respect desdits objectifs, une clause portant résiliation du bail de location, de sous-location, du contrat de location-gérance ou du contrat de gérance libre, figurera dans chaque acte, permettant de contrôler la destination des biens pendant la période desdits baux et contrats.

Toute location, sous-location, location-gérance ou gérance libre, de locaux d'immeubles, de fonds commerciaux ou artisanaux acquis ou pris à bail, s'effectue après accord du Concédant. »

Article 5 : Modalités particulières de cession, de concession ou de location des immeubles

Les articles 14.1 et 14.3 du traité de concession sont modifiés comme suit :

« 14.1. Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis, construits ou pris à bail par l'Aménageur, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit de collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées. Chaque année, l'Aménageur informe l'Autorité concédante des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme. »

« 14.3 Commercialisation

Le Concessionnaire s'engage à mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation des biens acquis ou construits et destinés à la revente dans les meilleures conditions possibles.

Le cas échéant, en accord avec le Concédant, le Concessionnaire peut confier des mandats de commercialisation à des prestataires de son choix. »

Article 6 : Programme de travaux

L'article 15 du traité de concession est modifié comme suit :

« Le programme de travaux comprend :

- le curetage et la mise en sécurité des immeubles et propriétés acquis ;*
- la démolition d'immeubles, la mise en état des sols et la reconstruction de bâtiments dont le déplacement contribue à la réalisation des objectifs de l'opération ;*
- la construction d'immeubles neufs de logements ou de bureaux, ou d'immeubles mixtes (logement-bureaux commerces ou autre activité tertiaire) ;*
- la rénovation d'immeubles destinés à la revente en logements ou au relogement ;*
- la rénovation de surfaces commerciales, tertiaires et de services destinées à la vente ou la location ;*
- les travaux d'aménagement et d'équipement ou de rénovation des espaces publics rendus nécessaires par les différentes opérations immobilières.*

Ce programme de travaux est susceptible d'évoluer conformément aux dispositions de l'article 4.2. »

Article 7 : Exécution et réception des travaux d'équipement d'infrastructures

Le titre et l'article 17 du traité de concession sont modifiés comme suit :

« Article 17 : Exécution et réception des travaux de construction ou d'équipement d'infrastructures

L'aménageur assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages et constructions dont il a la charge et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

L'aménageur doit s'assurer que les prestations réalisées sont conformes aux prescriptions techniques des services de la CARENE et de la Ville de Saint-Nazaire.

L'Autorité concédante et ses services compétents et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents, auront communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations, le cas échéant, qu'à l'Aménageur et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Les observations du concédant devront être faites par écrit.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception préalablement à laquelle le Concessionnaire invite l'Autorité concédante ou la collectivité ou groupement de collectivités destinataire, ou l'association syndicale ou foncière destinataire auquel les ouvrages doivent être transférés, pour leur permettre de formuler leurs observations. Ces dernières sont consignées par écrit. Il en est de même pour les différents concessionnaires de réseaux.

Les observations qui sont motivées par des malfaçons, des épreuves et essais non concluants ou des prestations non réalisées, font l'objet de réserves dans les procès-verbaux de réception des ouvrages. Le Concessionnaire met alors en œuvre les moyens nécessaires pour lever ces réserves. »

Article 8 : Droits et obligations de l'aménageur

L'article 20 du traité de concession est modifié comme suit :

« L'aménageur est investi, pour l'exécution des ouvrages et constructions faisant l'objet du présent contrat, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics.

Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.

L'aménageur agit en justice tant en demande qu'en défense, en cas de litige portant sur les actions et opérations qu'il réalise, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet du présent traité.

Lorsque les litiges portent sur des ouvrages qui ont vocation à être rétrocédés au concédant, il tient immédiatement à disposition du concédant les informations dont il dispose. Le concédant assure, à compter de la remise des ouvrages la poursuite des actions engagées.

Par ailleurs, le cas échéant, si des sujétions nouvelles allant au-delà du programme objet du présent traité étaient imposées, elles donneront lieu à compensation au profit de l'aménageur, avec pour objectif de maintenir l'équilibre de la concession.

Les modifications apportées feront l'objet d'un engagement du concédant concrétisé par une délibération du bureau communautaire et d'un avenant à la présente convention. Il en sera de même pour les risques archéologiques ou de pollution des sols. »

Article 9 : Cadre juridique et financier de l'opération

L'article 22.4 du traité de concession est modifié comme suit :

« 22.4 En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, le concédant peut participer au coût de l'opération.

Cette participation en numéraire fera l'objet de versements annuels sous forme d'acomptes définis en fonction des besoins tels qu'ils apparaîtraient sur les prévisions budgétaires actualisées et calculés selon les modalités décrites à l'article 24.

Au vu du bilan prévisionnel de l'opération ci-après annexé, une participation en numéraire du concédant est fixée pour un montant de 9 894 K € net de taxes suivant l'annexe n°3 ci-jointe.

La participation en numéraire pourra être complétée par des apports en nature de terrains appartenant à l'Autorité concédante ou par des réductions de prix de cessions. Dans le cadre de la concession d'aménagement pour la redynamisation du centre-ville et d'agglomération de Saint-Nazaire conclue entre la commune de Saint-Nazaire et la Société Publique Locale SONADEV TERRITOIRES PUBLICS en date du 17 juillet 2015 et notifiée à la société le 21 juillet 2015, l'opération a bénéficié d'une participation par apport en nature de terrains ayant appartenu à la Ville de Saint-Nazaire, Autorité concédante, fixée par avenant n°3 approuvé en date du 13 avril 2018 et notifié à la société le 3 juillet 2018, à un montant de :

- 321 800€ pour l'îlot Lebon,*
- 407 140€ pour l'îlot Fanal. »*

Article 10 : Modifications des annexes

Les annexes suivantes au traité de concession sont modifiées et sont annexées au présent avenant :

- Annexe 2 - Programme
- Annexe 3 – Budget prévisionnel consolidé

Article 11 : Dispositions diverses

Toutes les autres clauses du traité de concession qui ne sont pas contraires au présent avenant sont inchangées.

Article 12 : Entrée en vigueur de l'avenant

Le présent avenant est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Le présent avenant prendra effet à compter de sa date de notification au concessionnaire, après réception par le représentant de l'Etat en charge du contrôle de légalité, le rendant exécutoire.

Fait à Saint-Nazaire, en deux exemplaires, le

Pour le Concessionnaire

Pour le Concédant

ANNEXE 2 – PROGRAMME

Requalifier l'habitat de la reconstruction

Contexte :

En vue de redynamiser le centre-ville de Saint-Nazaire, une attention particulière est portée sur le parc de logement de la reconstruction qui apparaît disqualifié pour attirer une population à revenus intermédiaires, jeune et familiale : problèmes thermiques, acoustiques, niveau d'équipement des logements, distributions et accès, stationnement. L'effort public, dans ce domaine, porte sur quatre axes :

- Une assistance technique aux copropriétés pour les aider dans leur projet de requalification.
- Une aide financière aux travaux de rénovation de l'habitat privé ancien.
- Un accompagnement à la mise en valeur des cours communes
- Une intervention directe sur le parc de logement

Objet :

C'est sur ce dernier volet que porte la présente concession, afin de contribuer à la redynamisation d'une offre de logements adaptée.

Les principaux objectifs visent ainsi à :

- Réhabiliter les logements dégradés en intervenant sur la recomposition des parties communes et des cellules de logement
- proposer à la vente des logements répondant aux normes actuelles (thermiques, acoustiques, d'accessibilité...) et adaptés aux clientèles cibles (jeunes familles et ménages plus aisés).
- démolir en vue de reconstruire des opérations de logements neufs ou mixtes lorsque le bâti apparaît peu qualifié et sans intérêt patrimonial.

Éléments de Programme :

Il est prévu l'acquisition d'une quinzaine d'immeubles sur 10 ans, en privilégiant les mono-propriétés ainsi que les petites copropriétés (2-3 propriétaires).

Les immeubles achetés en année n sont réhabilités en année n+2 et mis à la vente en suivant.

Les prix de revente correspondent aux prix d'acquisition valorisés de la moitié des coûts de travaux.

Les logements seront vendus soit auprès d'investisseurs, soit auprès d'acquéreurs résidents. Des montages de type PSLA pourront être envisagés ponctuellement. Les prix de vente tels qu'établis permettent également d'envisager des montages en PLS. Enfin, des portages immobiliers, hors concession, pourront être étudiés par l'aménageur en tant que besoin.

Redynamiser les commerces

Contexte :

Dans un contexte de crise économique et de « déperissement » du centre-ville, la Ville a engagé une étude stratégique sur la question de la redynamisation commerciale. Celle-ci préconise notamment de recentrer l'offre commerciale sur un périmètre plus restreint correspondant à l'hyper-centre, de veiller à la diversité de l'offre dans les secteurs non encore saturés (alimentaire, soins du corps...), de privilégier la reconversion des linéaires de friches commerciales pour les cellules plus excentrées ; et enfin de traiter les « verrues » du centre, en intervenant sur les portages immobiliers.

Objet :

La SONADEV s'engage à intervenir dans l'acquisition de cellules commerciales en vue de leur valorisation et de leur portage, afin de répondre aux objectifs suivants :

- Redynamiser l'offre en proposant des locaux mis aux normes et attractifs avec les loyers modérés.
- Assurer la gestion locative des locaux acquis sur la durée (10 ans) afin de maîtriser les affectations et contribuer à stabiliser les prix des baux locatifs.
- Permettre la réaffectation des cellules excentrées sur d'autres secteurs d'activités, en

pratiquant des loyers réduits.

L'acquisition des locaux vacants sera privilégiée, mais en pouvant ponctuellement intervenir sur des locaux occupés via le droit de préemption commercial. Chaque cellule fera l'objet d'une étude d'opportunité préalable afin de définir les conditions de revalorisation et de portage. Chaque acquisition sera soumise à l'approbation préalable du concédant.

Eléments de Programme :

Il est envisagé l'acquisition d'une soixantaine de cellules sur 10 ans, avec un effort plus important sur les premières années puis de façon plus dégressive (8 à 2 cellules par an).

Les cellules acquises en année n sont valorisées en année n+1 et mise en location en année n+2, sur 10 exercices. Elles seront remises à la vente auprès d'investisseurs après renouvellement des baux.

Les prix de revente correspondent aux prix d'acquisition valorisés de la moitié des coûts de travaux.

Ponctuellement, suivant les capacités des exploitants, des cellules pourront être cédées plus rapidement.

Restructurer l'îlot LEBON

Contexte :

L'îlot Lebon représente une superficie d'environ 7500 m² à restructurer en plein cœur du centre-ville de Saint-Nazaire, localisé entre la rue de la République et la rue Lebon. Ce secteur se décompose en trois parties :

1-Un immeuble de 4 niveaux (R+3), adressé sur l'avenue de la République, propriété de ERDF. Une petite galerie commerciale occupe le rez-de-chaussée et permet l'accès par un double passage en porche à une moyenne surface commerciale.

2- La moyenne surface commerciale (Carrefour Contact) est située en second rideau, côté rue Lebon. Elle bénéficie d'un Parking implanté le long de la rue Lebon.

3- Un parking public occupe la partie par ailleurs la partie nord-ouest de l'îlot. Celui-ci apparaît manifestement sous-utilisé

Ce site correspond à l'emprise d'une ancienne usine GDF. Le sous-sol est en partie pollué.

L'îlot souffre d'une image dégradée. L'immeuble ERDF est vide de toute occupation depuis plusieurs années et l'immeuble est à la vente, sans trouver d'acquéreur. La galerie commerciale est à moitié vide : 6 commerces sont en activité pour 8 cellules inoccupées. Les passages sont devenus des lieux insécures, mal fréquentés (squats, drogue...). Le groupe Carrefour a fait connaître son projet de réinstallation sur une surface plus petite en rez-de-chaussée du Paquebot.

Objet :

Sur la base des études préalables conduites par la SONADEV (mandat d'étude) et par l'agence d'urbanisme (ADDRN), les objectifs sont les suivants :

- Requalifier l'îlot en profitant du départ de CARREFOUR pour favoriser un programme de logements neufs sur la partie arrière de l'îlot
- Acquérir et Réhabiliter l'immeuble ERDF pour y développer un programme de logements.
- Evincer et indemniser les commerçants en activité en privilégiant les possibilités de relocalisation à proximité
- Restructurer le rez-de-chaussée et la galerie commerciale en supprimant les passages en porche, et en adressant la ou les cellules commerciales nouvelles sur l'avenue de la République.

Eléments de Programme :

Logements neufs : environ 50 logements dont 6 à 10 maisons de ville et le reste en collectif

Logements réhabilités : 10 logements et espaces communs.

Commerces : environ 500 m² affectés à 1 ou plusieurs commerces.

Espaces publics : requalification de la rue Lebon après travaux et aménagement du cœur d'îlot.

Aménager le secteur du FANAL

Contexte :

Le transfert en hyper-centre du cinéma arts et Essais du Fanal dans L'ancien cinéma Le France après réhabilitation est l'occasion de réaffecter cette emprise à une destination d'habitat, en privilégiant les formes d'habitat individuel dense.

Cette opportunité permet d'élargir la réflexion aux abords de la médiathèque de Saint-Nazaire en vue de contribuer au renouvellement urbain et à l'apport de population nouvelle, en intégrant la reconversion de la place Marcel Paul, soit au total, un périmètre de projet d'environ 1,3 ha.

Objet :

Sur la base des études préalables conduites par l'agence d'urbanisme (ADDRN), les objectifs sont les suivants :

- Acquérir le foncier et démolir le bâtiment du Fanal
- Favoriser l'implantation de nouveaux programmes de logements en privilégiant l'habitat individuel dense et le logement intermédiaire aux abords de la Médiathèque.
- Requalifier les espaces publics : circulations, parvis de la médiathèque
- Repenser le stationnement public en compensation de la réaffectation de la place Marcel Paul.

Eléments de Programme :

Logements neufs : environ 60 logements dont environ 20 maisons individuelles et 40 logements intermédiaires.

Espaces publics : requalification de l'existant et création des voies de desserte résidentielle.

ANNEXE 3 – BUDGET PREVISIONNEL

BILAN PREVISIONNEL (en K€ HT) selon CRACL 2018 approuvés

	Fanal	Lebon	Commerces	Logements	Toutes opérations
Acquisitions et libération des sols	616	3 009	7 455	5 503	16 583
Etudes, travaux et honoraires	1 690	873	4 354	12 745	19 662
Autres charges	204	370	4 262	4 478	9 314
Charges communes Fanal, Lebon, Commerces			1 367		1 367
TVA					-
TOTAL DEPENSES	2 510	4 252	17 438	22 726	46 926

Recettes cessions	1 739	2 522	9 082	17 742	31 085
Subventions			50	177	227
Participations du concédant	370	1 417	3 483	4 624	9 894
Autres participations				278	278
Apports en nature	407	322			729
Autres produits			4 705	9	4 714
TOTAL RECETTES	2 516	4 261	17 320	22 830	46 927

Les autres articles et annexes du traité de concession et de son avenant n°1 demeurent inchangés.



- HELIOS : comptabilité publique
- ACTES : contrôle de légalité

BORDEREAU D'ACQUITTEMENT DE TRANSACTION

Collectivité : La CARENE

Utilisateur : GUENEGO Audrey

Paramètre de la transaction :

Type de transaction:	Transmission d'actes
Nature de l'acte:	Actes réglementaires
Numéro de l'acte:	D202000164
Date de la décision:	2020-05-25 00:00:00+02
Objet:	Avenant n°2 au traité de concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération de redynamisation du centre-ville et d'agglomération de Saint Nazaire
Documents papiers complémentaires:	NON
Classification matières/sous-matières:	8.5.10 - Autres
Identifiant unique:	044-244400644-20200525-D202000164-AR
URL d'archivage:	Non définie
Notification:	Non notifiée

Fichier contenus dans l'archive :

Fichier	Type de fichier	Taille du fichier
nom de métier:		
044-244400644-20200525-D202000164-AR-1-1_0.xml	text/xml	1021
nom de original:		
DEC164_20200525_Avenant 2 Concession Opération redynamisation.pdf	application/pdf	239786
nom de métier:		
99_AR-044-244400644-20200525-D202000164-AR-1-1_1.pdf	application/pdf	239786

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	28 mai 2020 à 15h21min44s	Dépôt initial
En attente de transmission	28 mai 2020 à 15h21min44s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	28 mai 2020 à 15h21min47s	Transmis au MI
Acquittement reçu	28 mai 2020 à 15h22min25s	Reçu par le MI le 2020-05-28