



PROCES VERBAL

Bureau Communautaire du Mardi 02 Juillet 2019



Ordre du jour :

Le Président procède à l'appel des membres et récapitule les pouvoirs :

Etaient présents :

BESNE : Mme Sylvie CAUCHIE

LA CHAPELLE-DES-MARAIS : M. Franck HERVY

MONTOIR-DE-BRETAGNE : Mme Michèle LEMAITRE

SAINT-ANDRE-DES-EAUX : M. Jérôme DHOLLAND

SAINT-JOACHIM : Mme Marie-Anne HALGAND

SAINT-MALO-DE-GUERSAC : M. Alain MICHELOT

SAINT-NAZAIRE : M. David SAMZUN, Mme Pascale HAMEAU, M. Alain MANARA, M. Jean-Jacques LUMEAU, Mme Lydie MAHE, M. Martin ARNOUT

TRIGNAC : M. Claude AUFORT

Absents excusés :

DONGES : M. François CHENEAU

PORNICHET : M. Jean-Claude PELLETEUR

SAINT-NAZAIRE : Mme Gaëlle BENIZE, M. Eric PROVOST

Le Président propose que le secrétariat de séance soit tenu par Jean-Jacques Lumeau, ce qu'accepte le Bureau Communautaire à l'unanimité.

Le Procès Verbal de la séance du Bureau Communautaire du Mardi 21 mai 2019 n'appelant aucune observation, il est adopté à l'unanimité.

Le Président

Gaëlle Bénizé a souhaité quitter l'exécutif municipal et n'a pas fait connaître ses intentions s'agissant de l'exécutif communautaire. Éric Provost et Jean-Claude Pelleteur sont annoncés en retard.

I – Délibérations

Délibération n° 1 – Commission Urbanisme et aménagement durable – Eau et paysages – Engagement d'une étude de programmation portant sur la valorisation touristique de l'Île de Fedrun – Territoire de la commune de Saint-Joachim – Approbation

Alain Michelot

Dans le cadre de la démarche « Eau & paysages » initiée par le Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire, une équipe de concepteurs conduite par le bureau d'études COLOCO a été désignée via un accord-cadre pour élaborer un ambitieux développement touristique mettant en valeur la relation du territoire métropolitain à l'eau.

Le site identifié sur la CARENE pour valoriser les territoires d'eau est celui allant de l'estuaire de la Loire au port de Rozé et de l'Île de Fedrun en longeant le Brivet. Ce vaste projet a pour ambition l'activation touristique de la façade est de la Brière, illustrée actuellement par le projet de mise en tourisme du site de Rozé à Saint-Malo-de-Guersac et par le projet de création d'une liaison cyclable entre le littoral de Saint-Nazaire et Rozé – Fedrun. Dans ce contexte, il est apparu intéressant d'étudier également la mise en valeur touristique de l'Île de Fedrun, au-delà du projet de la piste cyclable Mer – Brière. Cette île, nichée au cœur des marais, caractérise en effet la spécificité îlienne de l'est de la Brière et mérite à ce titre de voir ses atouts mis en exergue.

Les objectifs sont :

- de valoriser un cadre historique, géographique, culturel, social et naturel remarquable ;
- de mettre en valeur un parcours touristique à partir des espaces publics et des cheminements doux existants ;
- d'offrir aux visiteurs un moyen de lecture du paysage, de l'histoire des marais de Brière et de la vie sur l'Île de Fedrun ;
- d'accompagner la valorisation touristique de l'île dans le contexte de la création de la piste cyclable Mer – Brière ;
- d'organiser l'accueil des visiteurs depuis l'entrée de l'île par des stationnements jusqu'aux équipements touristiques publics et de fédérer les acteurs et prestataires touristiques, de services et de commerces.

L'étude de faisabilité envisagée portera entre autres choses sur la requalification des espaces, l'amélioration de la lisibilité des flux et des activités sur l'île, l'identification et l'aménagement des points d'accueil touristiques, notamment le parking, la Maison du Parc et les musées, la reconquête des chemins d'écolier vernaculaires au cœur de la Gagnerie, tout en tenant compte de la spécificité du site, de sa capacité d'accueil, de la sensibilité environnementale et du respect des habitants.

Il est demandé au Bureau communautaire d'approuver l'engagement de cette étude et de solliciter la mobilisation de toute source de financement ad hoc.

Marie-Anne Halgand

La reconquête des chemins d'écolier vernaculaires au cœur de la Gagnerie est à l'étude. Elle fait l'objet de quelques réticences. Ce n'est pas gagné à 100 %.

La délibération n° 1 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 2 – Commission Urbanisme et aménagement durable – Commune de Donges – Zone d’habitat des Écottais – Autorisation d’engagement de l’opération d’aménagement des Écottais 3

Alain Michelot

La commune de Donges connaît depuis plusieurs années une évolution constante de sa population. Les constructions de logements sur le territoire dongeois sont supérieures aux prévisions du programme local de l’habitat : 50 logements par an au PLH, alors que le rythme actuel est de 70 à 80 logements par an. La CARENE et la commune avaient déjà identifié un site attenant, au nord de l’actuelle ZAC des Écottais 2, comme possible espace d’urbanisation et d’extension des Écottais. Cet espace d’environ 20 hectares est un site cohérent pour la poursuite de l’urbanisation de la commune. Dans ce cadre et afin de répondre à une demande croissante en termes de logements, la CARENE propose d’engager les démarches et études préalables, notamment les études environnementales, permettant de déterminer les possibilités d’urbanisation du secteur, en vue d’y mener une opération d’aménagement dédiée principalement à l’habitat.

Il est demandé au Bureau communautaire de valider l’engagement des études préalables à l’urbanisation du secteur identifié sous la dénomination « Écottais 3 » et de permettre de définir les conditions techniques, administratives et financières prévisionnelles de la mise en œuvre de ce projet.

La délibération n° 2 est adoptée à l’unanimité.

Délibération n° 3 – Commission Urbanisme et aménagement durable – Plan d’action foncier – Territoire de la commune de Donges – Acquisition d’un ensemble bâti et d’un jardin auprès de la commune de Donges – Approbation

Alain Michelot

La commune de Donges a procédé à la préemption des lots d’une copropriété sur le périmètre délégué du droit de préemption urbain en vue de réaliser un projet de logements sociaux. Conformément à ses attributions, la CARENE propose de racheter ces biens pour en réaliser le portage. Une fois le portage réalisé et le projet finalisé, l’immeuble sera revendu à Silène, qui a été désigné pour réaliser un projet d’acquisition – amélioration. La CARENE prendra à sa charge le déficit foncier de l’opération et la commune pourra, si elle le souhaite, apporter une participation communale au déficit de l’opération.

La délibération n° 3 est adoptée à l’unanimité.

Délibération n° 4 – Commission Urbanisme et aménagement durable – Plan d’action foncier – Territoire de la commune de Saint-Joachim – Cession d’un ensemble de parcelles à la commune sur Kergomard – Approbation

Alain Michelot

La commune et la CARENE ont mené des études préalables pour la réalisation d’un projet de maison médicale dans le centre bourg de Saint-Joachim. La CARENE a procédé à l’acquisition des parcelles auprès des propriétaires privés. Il est prévu un aménagement en régie par la commune pour ce projet. Les biens sont vendus en deçà du montant d’acquisition puisque la part de subvention FSIPL obtenue a été déduite du prix total afin d’établir un prix de cession final.

La délibération n° 4 est adoptée à l’unanimité.

Délibération n° 5 – Commission Urbanisme et aménagement durable – Plan d’action foncier – Territoire de la commune de Saint-Joachim – Acquisition d’un ensemble de parcelles sur le secteur d’Aignac 2 – Approbation

Alain Michelot

Une précédente délibération engageait la CARENE dans la signature d’une promesse de vente auprès d’un propriétaire privé. Le prix de cession des terrains dépendait de la vente de la maison, qui n’est pas comprise dans l’acquisition par la CARENE. Le propriétaire ayant trouvé un acquéreur pour sa maison, il est proposé à la CARENE d’acquérir l’ensemble des terrains pour le prix de 120 000 €. Il s’agit de terrains nus, de jardins compris en zone AU et en zone UB sur l’Île d’Aignac. Ces terrains seront mis en réserve foncière pour le projet d’Aignac 2 aujourd’hui inclus dans une ZAD.

La délibération n° 5 est adoptée à l’unanimité.

Délibération n° 6 – Commission Urbanisme et aménagement durable – Plan d’action foncier – Territoire de la commune de Saint-Joachim – Acquisition d’un ensemble de parcelles pour constituer une réserve foncière sur l’Île d’Aignac – Approbation

Alain Michelot

Cette délibération porte sur l’acquisition de terrains dans le secteur de la ZAD d’Aignac 2. Les fonds de jardin en zone 2AU sont achetés à 5 €/m².

La délibération n° 6 est adoptée à l’unanimité.

Délibération n° 7 – Commission Urbanisme et aménagement durable – Plan d’action foncier – Plan d’action foncier – Projet foncier Îlot Graineterie et renouvellement centre bourg – Territoire de la commune de La Chapelle-des-Marais – Acquisition de la parcelle AE n° 968 – Approbation

Alain Michelot

Dans le cadre de l’Îlot Graineterie de La Chapelle-des-Marais, il est proposé d’acquérir un terrain faisant partie de l’ensemble correspondant à l’ancienne boulangerie et ses ateliers. La commune a décidé de prendre en charge le portage de la maison avec commerce en rez-de-chaussée. La CARENE se charge de porter le restant du terrain comportant des hangars et ateliers et un jardin donnant sur une voie opposée.

La délibération n° 7 est adoptée à l’unanimité.

Délibération n° 8 – Commission Urbanisme et aménagement durable – Plan d’action foncier – Territoire de la commune de Saint-Nazaire – Rétrocession d’un ensemble immobilier préempté par la CARENE sur le quartier de la Berthauderie – Cession de 24 pavillons et 60 appartements à Silène – Approbation

Alain Michelot

La CARENE a procédé à la préemption de deux DIA en décembre 2018. Ces deux DIA portaient sur le même ensemble immobilier appartenant à ICF Atlantique, qui est une société de HLM de la SNCF. Ce bailleur vendait 84 logements à une autre société de HLM, Vilogia. En accord avec la Ville de Saint-Nazaire, il a été décidé de préempter cette vente afin d’incorporer ces biens dans le patrimoine et ainsi privilégier une gestion locative par le bailleur de l’agglomération. Il est proposé de revendre ces 84 logements à Silène, qui en assure déjà la gestion pour le compte de la CARENE. Le prix de cession des biens est le même que le prix mentionné dans la préemption. Des frais d’achat et le montant des loyers impayés ont été ajoutés pour conclure le prix final. D’autres frais de portage n’ont pas été intégrés au prix de revente et constituent une minoration foncière. Ce patrimoine est composé de 84 logements répartis en 60 logements collectifs,

c'est-à-dire quatre immeubles, et 24 pavillons. Un vieux terrain de tennis pourra être valorisé et offrir une surface aménageable pour Silène.

Le Président

Cette délibération paraît très courtoise mais résulte d'un rapport de forces qui a eu lieu à l'été 2018. La CARENE a réussi à reprendre la main, pour le plus grand bonheur de tous les locataires.

Alain Manara

Ils ont désormais un interlocuteur qui est reconnu. C'est le retour qu'il y en a eu.

Le Président

Ce sont des maisons de la SNCF louées à des cadres de la SNCF. Leur isolation est très mauvaise. Elles sont couplées avec un terrain de tennis, qui était l'illustration du statut de celles et ceux qui y habitaient.

La délibération n° 8 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 9 – Commission Urbanisme et aménagement durable – Plan d'action foncier – Foncier agricole – Territoire de la commune de Pornichet – Approbation de l'acquisition des terrains cadastrés section BD n°s 99, 100, 102 et 103 suite à l'exercice du droit de préemption de la SAFER

Alain Michelot

Après avis et intervention de la SAFER à la demande de la CARENE, une préemption est en cours pour maîtriser plusieurs parcelles localisées à Pornichet sur l'ancien site « Rallye », supermarché qui n'a jamais vu le jour. La CARENE se porte candidate à l'acquisition de ces terres situées en zone N au PLU et au futur PLUi. Il est proposé d'autoriser la signature d'une convention de cession puis procéder à l'acquisition une fois les formalités d'achat réalisées par la SAFER.

La délibération n° 9 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 10 – Commission Urbanisme et aménagement durable – Plan d'action foncier – Projet d'aménagement et de développement d'une desserte alternative – Territoires des communes de Trignac et de Montoir-de-Bretagne – Autorisation de signer une promesse de vente – Société IDEA Groupe – Approbation

Alain Michelot

Dans le cadre de la future desserte Montoir – Trignac, il est proposé de conclure une promesse de vente en qualité de bénéficiaire afin de maîtriser des terrains qui sont la propriété d'IDEA Groupe qui correspondent à l'ancienne voie ferrée d'accès aux forges et qui serviront de terrain d'assiette à la future voie d'accès à la zone Altitude depuis l'échangeur de Montoir.

Michèle Lemaître

C'est bien : c'était attendu.

La délibération n° 10 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 11 – Commission Habitat – Maison de l’Habita(n)t – Acquisition d’un local commercial avenue Jean Jaurès à Saint-Nazaire en vue de réaliser le projet d’équipement – Approbation

Jérôme Dholland

Il n’était pas certain que ce sujet serait traité pendant ce mandat, mais c’est une satisfaction. La CARENE va procéder à l’acquisition d’un local commercial situé avenue Jean Jaurès, à Saint-Nazaire, avec l’objectif d’y réaliser un projet d’équipement, en l’occurrence, la Maison de l’habitat ou la Maison de l’habitant, les deux vocables étant utilisés. Cette acquisition a fait l’objet d’études pour savoir si le contenant pouvait intégrer le contenu. Toutes les parties prenantes, au-delà même de la CARENE, avaient été consultées pour intégrer la Maison de l’habitant. Ce local fait 498 m² et compte tenu du PLUi ou du PLU, permet des aménagements nécessaires pour accueillir les différentes entités. Cette acquisition se fait au prix de 430 000 €, plus 7 % de commission pour la société mandataire.

Le local est situé entre le cabinet Olivier et la sortie du parking avant la Caisse d’épargne.

Le Président

C’est une ancienne grande surface (Lidl) et un ancien marchand de bananes, qui est devenu Les Saveurs du verger.

La délibération n° 11 est adoptée à l’unanimité.

Délibération n° 12 – Commission Habitat – Financement de logement social – Construction neuve – Opération « Sautron îlot A » à Saint-Nazaire – Subvention à Silène – Approbation et autorisation de signer une convention financière avec Silène – Garantie d’emprunts principe

Jérôme Dholland

Cette délibération est une demande de subvention pour une opération de construction de 16 logements locatifs sociaux mixtes réalisés par Silène : 14 logements en collectif en R+2 et deux maisons individuelles. Cela fait partie de l’écoquartier de Sautron et c’est à la place de l’ancienne station d’épuration. L’opération fait l’objet d’une certification E+C-, donc BEPOS RT 2020, ce qui est le summum de la qualité. Ce sera également certifié « habitat neuf ». Une chaufferie à bois alimente l’ensemble des logements. Le permis de construire a été déposé en juin 2018 pour une livraison à la fin 2020. La subvention de la CARENE s’élève à 309 798 €.

La délibération n° 12 est adoptée à l’unanimité.

David Samzun ne prend pas part au vote.

Délibération n° 13 – Commission Habitat – Financement de logement social – Construction neuve – Opération « Sautron îlot E » à Saint-Nazaire – Subvention à Silène – Approbation et autorisation de signer une convention financière avec Silène – Garantie d’emprunts principe

Jérôme Dholland

Il s’agit d’un autre îlot de la même opération, toujours dans le cadre d’un partenariat avec Silène, pour 21 logements locatifs sociaux. Ils ont les mêmes qualités que les précédents. Le cabinet d’architecture est le même et les délais également. La subvention est de 434 195 €.

La délibération n° 13 est adoptée à l’unanimité.

David Samzun ne prend pas part au vote.

Délibération n° 14 – Commission Habitat – Financement de logement social – Construction neuve – Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) – Opération « L'Estivale » – Commune de Pornichet – Attribution de subvention à Espace Domicile – Approbation et autorisation de signer une convention financière avec Espace Domicile – Garantie d'emprunts principe

Jérôme Dholland

Cette délibération porte sur sept logements locatifs sociaux réalisés en VEFA au profit d'Espace Domicile comme bailleur par la société Les Nouveaux Constructeurs. Ils sont situés 138, avenue de Gaulle, à Pornichet, sur le site de l'ancienne gendarmerie maritime. Le permis de construire a été déposé il y a déjà un certain temps, puisque c'était le 28 juillet 2016. La livraison est attendue en 2021, suite à un certain nombre de recours. Le niveau de la subvention est de 45 863 €.

La délibération n° 14 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 15 – Commission Habitat – Refinancement en prêt en taux fixe – Opération « Les Tamaris » à Montoir-de-Bretagne – Garantie d'emprunt contracté par La Nantaise d'habitations auprès du Crédit foncier de France – Approbation garantie d'emprunt

Jérôme Dholland

Cette opération se déroule à Montoir.

Le Président

Il s'agit d'un refinancement à taux fixe pour sécuriser l'opération. C'est du bon sens.

La délibération n° 15 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 16 – Commission Grands services publics et cadre de vie – Espace public – Aménagement du giratoire Émile Zola rue de Trignac – Convention de maîtrise d'ouvrage unique entre la CARENE et la Ville de Saint-Nazaire – Approbation et autorisation de signature

Jean-Jacques Lumeau

Le giratoire visé par cette délibération se trouve à l'intersection des rues Émile Zola et de Trignac. Ce giratoire pourrait s'appeler « Raymond Loyer ». Ce giratoire étant impacté par les transports publics, la CARENE y participera à hauteur de 250 000 €.

La délibération n° 16 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 17 – Commission Grands services publics et cadre de vie – Mobilité et transports – héliYce – Bilan des effets socio-économiques du projet de bus à haut niveau de service (BHNS) – Étude confiée au CEREMA avec les équipes de la CARENE et l'appui technique de l'ADDRN – Approbation

Jean-Jacques Lumeau

Cette délibération porte sur une étude sur les effets socio-économiques du projet de bus à haut niveau de service héliYce menée en partenariat avec le CEREMA. La CARENE participe à cette étude à hauteur de 51 500 €. Cette étude sera utile dans la perspective de la deuxième ligne héliYce et fournira des éléments qui permettront de mieux comprendre les retombées d'un tel ouvrage.

Claude Aufort

De quels effets « socio-économiques » s'agit-il ?

Jean-Jacques Lumeau

Cela dépasse très largement le périmètre du transport public. Il s'agit de voir ce que cette ligne a pu engendrer, au-delà des gens qui la fréquentent, en termes de transport, sur l'habitat, etc. Ce n'est pas une étude de transports publics.

Antoine Bouvet

Cela concerne aussi les déplacements entre domicile et travail. Cela se faisait à l'époque du Grenelle. Quand on percevait des subventions d'investissement, il y avait une étude socio-économique, qui était d'ailleurs normée, qui était engagée avant le projet sur le retour sur investissement socio-économique et ensuite, on devait s'engager à l'évaluer.

La délibération n° 17 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 18 – Commission Finances – Commande publique – Acquisition de matériels audio-vidéo et d'éclairage – Convention de groupement de commandes entre la CARENE et les villes de Saint-Nazaire et de Saint-Malo-de-Guersac et l'association les Escales– Approbation et autorisation de signature

Martin Arnout

Les délibérations 18 à 22 sont des groupements de commandes. Il est proposé de les présenter et de les voter de façon groupée.

La délibération 18 n'appelle pas de commentaires particuliers.

La délibération n° 18 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 19 – Commission Finances – Commande publique – Maintenance et création d'installations de systèmes de contrôles d'accès – Convention de groupement de commandes entre la CARENE et les villes de Saint-Nazaire, de Pornichet et de Montoir-de-Bretagne – Approbation et autorisation de signature.

Martin Arnout

Cette délibération n'appelle pas de commentaires particuliers.

La délibération n° 19 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 20 – Commission Finances – Commande publique – Maintenance, exploitation et évolution des systèmes de téléphonie interne – Convention de groupement de commandes entre les villes de Saint-Nazaire et son CCAS, de La Chapelle-des-Marais, de Pornichet, de Saint-Malo-de-Guersac, de Saint-André-des-Eaux, de Trignac et l'ADDRN – Approbation et autorisation de signature

Martin Arnout

Cette délibération n'appelle pas de commentaire particulier.

La délibération n° 20 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 21 – Commission Finances – Commande publique – Fourniture de pneumatiques, d'accessoires et de prestations associées pour les véhicules et matériels roulants et de pièces mécaniques d'origine ou adaptables pour véhicules légers particuliers, utilitaires et poids lourds – Convention de groupement de commandes entre la CARENE et les villes de Saint-Nazaire, de Pornichet, de Trignac et de Montoir-de-Bretagne – Approbation et autorisation de signature

Martin Arnout

Cette délibération n'appelle pas de commentaire particulier.

La délibération n° 21 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 22 – Commission Finances – Commande publique – Maintenance, travaux, télésurveillance de systèmes d'alarme intrusion et interventions de sécurité – Convention de groupement de commandes entre la CARENE et les villes de Saint-Nazaire, de Pornichet, de Trignac, de Montoir-de-Bretagne et de Saint-Malo-de-Guersac, le CCAS de Saint-Nazaire et la Fédération des maisons de quartier – Approbation et autorisation de signature

Martin Arnout

Cette délibération n'appelle pas de commentaire particulier.

La délibération n° 22 est adoptée à l'unanimité.

Délibération n° 23 – Commission Personnel – Personnel – Mutualisation – Convention de services communs entre la Ville de Saint-Nazaire et la CARENE – Service Reprographie – Approbation et autorisation de signer l'avenant n° 6

Lydie Mahé

L'évolution proposée implique que l'équipe de la reprographie de la Ville de Saint-Nazaire soit renforcée de quelques postes. En contrepartie, la CARENE contribuera au financement du prix de revient du service en fonction des travaux qu'elle aura confiés à la Ville. Le bilan économique global réalisé en phase d'étude a mis en avant une économie globale comprise entre 40 000 € et 50 000 € par an.

Le comité technique de la Ville s'est prononcé à l'unanimité sur ce dossier.

La délibération n° 23 est adoptée à l'unanimité.

Le Président

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.