



10 JUILLET 2018

DGA Ville Durable
Direction de la Programmation Urbaine

CONSULTATION POUR DES PROJETS D'HABITAT PARTICIPATIF



saintnazaire.fr

1 / CONTEXTE

A l'échelle de l'agglomération nazairienne, la Politique de l'Habitat vise à offrir aux habitants et aux nouveaux résidents des communes de la CARENE, un habitat adapté et diversifié dans un cadre de vie de qualité.

Dans un contexte de reprise économique locale avec les premiers signes d'une amélioration du marché des ventes de logements, tout est mis en œuvre pour atteindre les objectifs de la Politique de l'Habitat, à l'échelle de la CARENE: logements pour tous, accompagnement du parcours résidentiel des familles, mixité sociale et générationnelle, et cadre de vie de qualité.

Concernant la ville de Saint-Nazaire, dans son PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), il est énoncé : « Dotée d'un attrait économique croissant et reconnue comme un véritable «pôle urbain littoral», la commune de Saint-Nazaire s'affirme désormais comme un territoire hautement attractif. La combinaison de ces atouts majeurs permet à la Ville d'envisager pour l'avenir une croissance démographique et économique soutenue et de participer activement à la stratégie de renforcement métropolitaine en s'affirmant comme le pôle ouest de la métropole Nantes Saint-Nazaire. »

Par ailleurs, la Ville a axé sa politique d'aménagement en faveur de la participation citoyenne d'une part et en faveur du développement durable d'autre part.

La démarche d'habitat participatif, initiée par la Ville en avril dernier, s'inscrit pleinement dans ses objectifs sociaux et environnementaux et répond au souhait de diversification de l'habitat dans le centre de Saint-Nazaire. Construire des logements dans le cadre de l'habitat participatif c'est proposer une véritable alternative, une troisième voie, entre la promotion immobilière privée et le logement social. En effet, la Ville souhaite soutenir le développement de projets d'initiatives citoyennes qui désirent construire et habiter « autrement » dans le centre-ville nazairien, mêlant diversité générationnelle, sociale et culturelle.

2 / OBJET DE LA CONSULTATION

Le présent appel concerne deux parcelles identifiées pour accueillir 2 projets d'habitat participatif d'une dizaine logements chacun.

Les deux terrains font l'objet d'une consultation différente au regard de la temporalité des projets d'aménagement dans lesquels ils s'inscrivent.

La consultation sous forme d'**appel à manifestation d'intérêt** en vue de la cession d'une parcelle située dans le futur EcoQuartier de Sautron aménagé par la SONADEV a pour objectif d'identifier des particuliers ou des groupes de particuliers qui voudraient s'investir dans un tel projet.

La consultation sous forme d'**appel à candidatures** en vue de la cession d'une parcelle communale (CL 176 et 181 partiel) située dans le quartier du Clos d'Ust a pour objectif de retenir un groupe porteur de projet en habitat participatif pour la réalisation d'une opération de construction neuve.

Peuvent candidater :

- des particuliers ayant constitué un groupe pour réaliser une opération collective
- des particuliers souhaitant s'associer à d'autres pour réaliser une opération collective, sans qu'un groupe soit déjà constitué.

Il s'agit d'un groupe maître d'ouvrage constitué de particuliers qui peuvent se faire assister ou représenter par un professionnel. Si plusieurs groupes venaient à se présenter, un classement sera réalisé. Le circuit de promotion immobilière classique y est proscrit.

Les projets devront nécessairement comporter une dimension collective, si possible intergénérationnelle et comporter un aspect convivial (propriété ou gestion collective d'espaces communs, mutualisation ou partage de services). Le projet devra également s'insérer dans une logique de développement durable et intégrer une dimension écologique.

Le présent règlement concerne la consultation lancée par la Ville de Saint-Nazaire en vue de constituer un groupe porteur du projet pour le site de Sautron d'une part et de sélectionner un groupe porteur du projet pour le site du Soleil-Levant / Clos d'Ust d'autre part entre le 10 juillet et le 10 septembre 2018.

La consultation concernant la constitution d'un groupe pour le site de Sautron est composée comme suit :

1. Enregistrement des candidatures de particuliers ou de groupes de particuliers.
2. Transmission du recueil de candidatures à la SONADEV, maître d'ouvrage délégué pour l'EcoQuartier de Sautron et vendeur du terrain visé.
3. Définition des modalités de la construction et de la poursuite du projet avec la SONADEV et le groupe engagé.

La consultation concernant la sélection d'un groupe pour le site du Soleil Levant est composée comme suit :

1. Le groupe se constitue librement ou suite à la mise en relation de candidats individuels. Il peut se faire accompagner par un professionnel (assistant à maîtrise d'ouvrage, architecte, promoteur, bailleur social...). Il définit un projet commun sur le terrain identifié qui sera retranscrit dans un dossier qui devra être transmis à la Ville de Saint-Nazaire.
2. La Ville constitue un jury pour examiner l'ensemble des candidatures et désigner le groupe lauréat et le cas échéant les groupes suppléants.
3. Un temps sera ensuite consacré au montage précis du projet et de la programmation. Les modalités de mise au point du projet immobilier et notamment sa conception architecturale sera définie avec le groupe retenu.
4. Le terrain sera vendu au groupe sous réserve que la faisabilité soit validée. Si le projet définitif n'est pas validé, la Ville se réservera le droit de se rétracter concernant la vente du foncier.

3 / PRESENTATION DES TERRAINS

Les terrains réservés à l'habitat participatif s'inscrivent dans les opérations de renouvellement urbain de Sautron et du Soleil levant / Clos d'Ust.



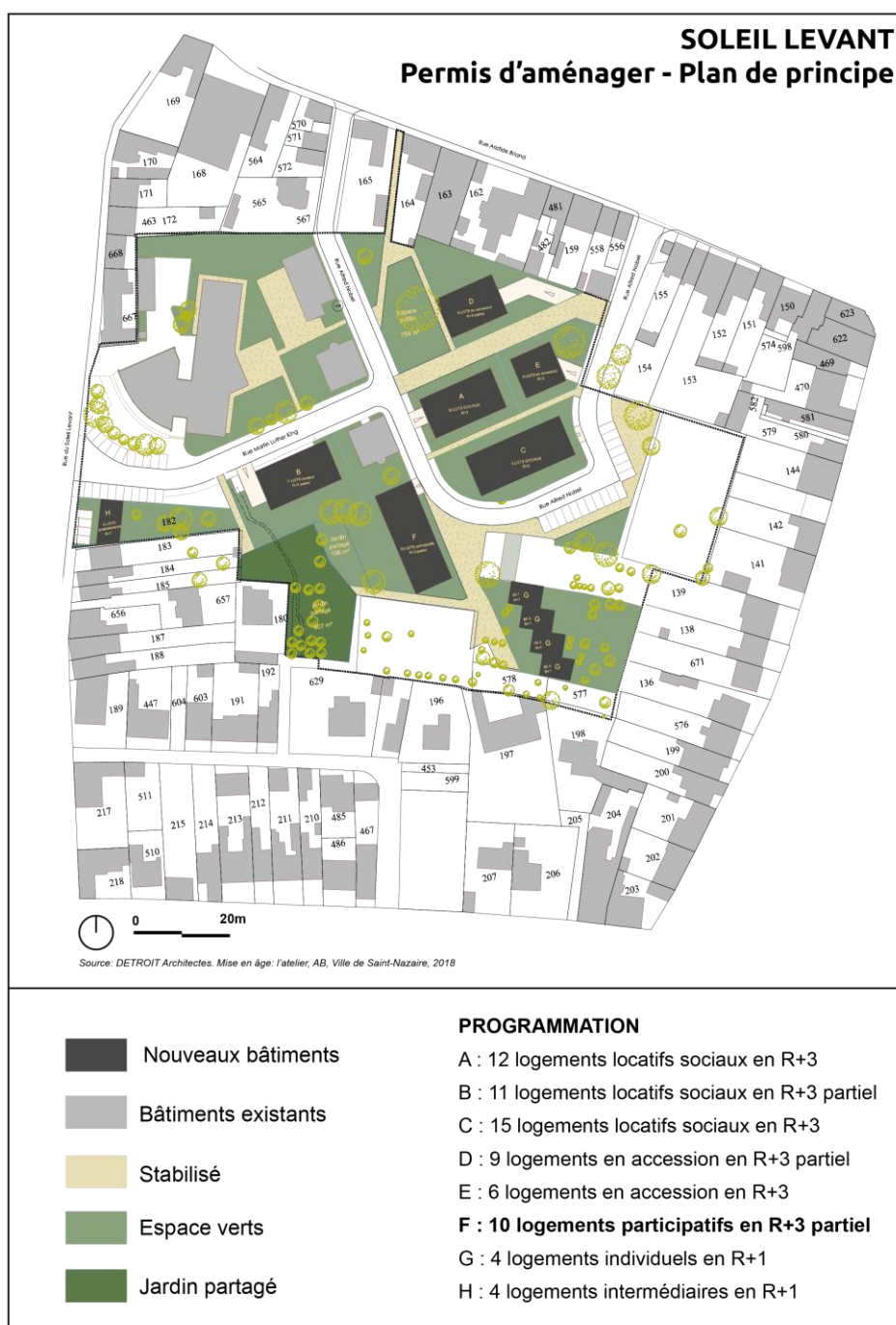
Au Soleil levant, c'est un nouveau quartier d'habitation à l'emplacement de l'équipement municipal « Le Patio » qui prévoit la construction de 75 logements.

D'une surface d'environ 900m², le terrain se situe à proximité immédiate du jardin partagé existant qui sera maintenu dans le projet. Son potentiel de construction est estimé à environ 700m² de surface de plancher (SP).

Le secteur du « Clos d'Ust » se caractérise essentiellement par une fonction résidentielle. La population du quartier est composée de petits ménages (moins de 2 personnes en moyenne). Ceci reflète un quartier « intergénérationnel » avec un nombre important de personnes âgées d'une part et une attractivité pour les jeunes ménages d'autre part. L'ancien site de restauration municipale « le patio » démoli, c'est près de 2 hectares de terrains qui vont recevoir des logements dans un environnement remarquable : arboré, vallonné et avec la présence d'un jardin partagé existant. Par ailleurs, la résidence des jeunes travailleurs est installée sur le site depuis une quinzaine d'années et propose environ 80 logements.

Le site est situé à proximité du centre-ville et des équipements scolaires, administratifs ou encore de petite enfance et se situe au cœur de l'offre en équipements sportifs et culturels. Le site bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun avec la présence notamment d'un arrêt de bus de la ligne à haut niveau de service (BHNS) « Hélyce » situé au sud. Le centre-ville est accessible à pieds en 15min maximum et le parc paysager en 5 à 10min.

Le projet d'aménagement propose dans sa programmation une diversité de formes d'habitat entre l'individuel et le collectif. Par ailleurs, les hauteurs des logements collectifs sont adaptées à l'échelle du cœur d'îlot avec une hauteur maximum de 3 étages. Le site présente un environnement verdoyant exceptionnel et le projet vise à maintenir des espaces verts collectifs.



A Sautron, l'ouverture de la nouvelle station d'épuration des Ecossiernes en 2012 a permis de désaffecter celle présente sur le site. Les anciens ouvrages ont été démolis en 2013, à l'exception du poste de refoulement d'eaux usées et de deux bassins tampons. L'emprise restante est désormais destinée à accueillir de nouveaux habitants.

Ce nouveau secteur d'habitat répondra aux enjeux de développement durable et aux exigences environnementales avec l'ambition d'obtenir le label national «EcoQuartier». Dans un quartier à dominante résidentielle, les abords de l'îlot Sautron sont essentiellement constitués d'habitats individuels, de type balnéaire ou de faubourg, implantés au fil du temps le long des axes de circulation.

La présence de l'ancien bourg de Sautron et son positionnement sur un axe historique, la rue de Pornichet, offre une centralité commerciale et de services de proximité. Par ailleurs, le quartier bénéficie de la proximité d'un grand nombre d'équipements scolaires et sportifs, de la plaine des sports et du Parc Paysager, espace vert majeur du centre-ville, ainsi qu'une large ouverture sur l'océan avec la Grande Plage et la plage de Villès-Martin.

La composition générale du projet d'aménagement reprend les principes énoncés par l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation du PLU. La desserte du quartier s'effectue par trois voies en impasse depuis les rues Théophile Lefebvre et Jean Bart et l'avenue Géo André. Une liaison piétonne est créée avec la rue de Pornichet. Le cœur du quartier, entièrement réservé aux piétons et cycles, offre un vaste espace vert commun pour l'ensemble des habitants du quartier.

La programmation prévue sur le quartier et d'environ 100 logements, dont environ 90% de logements collectifs 10% de logements individuels. L'orientation Sud des constructions est privilégiée. Les bâtiments les plus hauts sont implantés au centre du projet et les constructions plus basses assurent la transition avec les parcelles voisines. Les ombres portées des nouvelles constructions, entre elles et avec le bâti existant, ont été étudiées avec soin afin de limiter leurs impacts.

La parcelle identifiée (lot B sur le plan suivant) a une superficie de 1038m².

ECOQUARTIER DE SAUTRON Permis d'aménager - Plan de principe



Source: MENGUY Architectes. Mise en page: l'atelier, AB, Ville de Saint-Nazaire, 2018

	R+4
	R+3 partiel
	R+1
	Espace verts
	Voirie créée

PROGRAMMATION

- A : 12 logements locatifs sociaux
 - B : 10 logements participatifs
 - C : 25 logements privés en
 - D : 20 logements privés
 - E : 20 logements locatifs et accession sociale
- 12 maisons individuelles - lots libres

4 / CONDITIONS PARTICULIERES

Disponibilité des terrains

Les terrains ne sont pas libres pour l'instant. Leur libération complète et leur viabilisation est prévue courant 2019.

Programme

Il s'agit essentiellement d'un programme de logement et non d'activités professionnelles. Pour autant, le groupe peut proposer un programme présentant une mixité fonctionnelle avec des activités peu ou non lucratives (association, animations) qui sera étudié et devra être validé par la Ville au Soleil Levant et par la SONADEV à Sautron.

Des espaces partagés doivent être identifiés dans la programmation du bâti avec une surface minimale de 5% (hors parking et espaces de dégagement) par rapport à la surface habitable totale. Ainsi pour un collectif de 700m² de surface plancher, il sera demandé au minimum 35m² de surface partagée. Il est conseillé de ne pas dépasser les 25% de surfaces partagées bâties.

Les logements doivent être destinés à l'occupation personnelle des membres du groupement à titre de résidence principale. Le programme peut comprendre des logements locatifs mais ceux-ci dépendront d'un projet de solidarité interne ou d'un investissement externe.

Par ailleurs, la question du stationnement est à intégrer en amont dans la programmation afin de limiter la présence d'automobiles en surface. La règle prévue par le PLU est la suivante : 1 place de stationnement par logement.

Globalement, il est souhaité une réflexion en lien avec l'environnement immédiat dont notamment le jardin partagé au Soleil Levant de façon à permettre une bonne intégration du projet (architecturale, environnementale et sociale) dans le quartier.

Coût du terrain

Le prix du terrain à Sautron est fixé à un montant de 175 000€ HT soit 210 000€ TTC de charge foncière. Le terrain sera vendu viabilisé tous réseaux.

Le prix du terrain au Soleil Levant n'est pas encore fixé dans ce présent appel, l'avis de France Domaine n'étant pas communiqué. Néanmoins, la charge foncière visée a pour objectif de fixer un coût similaire à Sautron : 250€ HT/m² de surface plancher.

Engagements environnementaux

Les objectifs environnementaux seront définis et affinés selon le projet immobilier (programme, enveloppe financière) et selon le potentiel et les contraintes du site.

Au regard du caractère expérimental de la démarche, aucun référentiel environnemental précis n'est imposé à ce stade de la consultation. Les groupes sont libres de détailler les orientations environnementales de leur projet et les moyens techniques envisagés pour les atteindre (type de chauffage, isolation, production d'énergie...). Néanmoins, une attention particulière sera portée au projet environnemental et des prescriptions pourront être apportées dans le cadre du permis d'aménager au Soleil Levant.

A Sautron, le règlement de lotissement prévoit un niveau de performance « bâtiment passif » en termes de consommation énergie. Des obligations supplémentaires pourront être apportées à travers le cahier de prescriptions d'aménagement de l'EcoQuartier.

5 / CONTENU, CALENDRIER ET PHASAGE

L'organisation de la présente consultation vise à garantir la mise en œuvre opérationnelle de projets immobiliers habitat participatif dans des délais rapprochés.

L'appel à manifestation d'intérêt pour le site de Sautron apparaît comme un préalable à la suite de la démarche.

La consultation pour Soleil Levant se déroule en deux phases, une première phase de sélection et une seconde phase de finalisation. L'issue de la première phase permettra d'engager les études et les partenariats pour le groupe lauréat.

La première phase de consultation fera l'objet d'un dépôt d'un dossier de forme libre mais dans un format exploitable (pdf, présentation ppt ou format word) par les groupes constitués en précisant :

- le portrait des ménages porteurs du projet,
- leurs objectifs et motivations,
- les formes et typologies de logement et visions partagées du mode d'habiter,
- le programme ambitionné : nombre de logements (besoin des surfaces estimées : logements, espaces partagés)
- les objectifs environnementaux,
- le projet architectural ambitionné (utilisation de références)
- les moyens humains, économiques et financiers qu'elles comptent mettre en œuvre et par cela l'état d'avancement d'un montage financier afin de jauger sa pérennité,
- le montage juridique envisagé,
- les partenaires professionnels, associatifs ou autres qu'ils comptent associer au projet le cas échéant et les responsabilités qui leurs incomberont (AMO, financeur).
- Le calendrier ambitionné relatif aux temps d'étude, de recrutement éventuel d'un AMO, du recrutement du maître d'œuvre et les temps de travaux (estimation)

Les dossiers de candidatures auront permis à chaque groupe de formaliser son projet de vie et d'habitat pour faciliter lors de la phase 2 la constitution de groupes encore incomplets. Les items précisés ci-dessus constituent les critères de sélection de la consultation.

Pour les personnes individuelles n'ayant pas rejoint d'autres candidats à ce stade de la consultation, il est possible de déposer un dossier de candidature. De même pour les groupes qui seraient composés d'un nombre trop limité de ménages pour se positionner, des solutions pourront être étudiées.

Une audition sera organisée à l'issue de la réception des dossiers afin de compléter de manière orale l'exposé de chaque projet. Celles-ci se dérouleront devant les membres du jury composé du comité de pilotage et du comité technique, à savoir :

- pour le comité de pilotage : Mmes L. Deniaud, P. Hameau, L. Mahé et P. Clément.
- Pour le comité Technique : Mmes M. Baron-Davenel, B. Clément, S. Collias et Mr J. Morin

Le jury désignera le groupe lauréat et le cas échéant les groupes suppléants. Une notification sera ainsi envoyée aux groupes candidats en vue de la signature d'un **protocole d'accord** entre la Ville et le groupe lauréat pour définir les engagements respectifs concernant la mise au point du projet et les conditions de vente du terrain.

La seconde phase de consultation consistera à définir le projet développé par le groupe retenu. Il devra définir son projet architectural avec l'engagement par le groupe d'un maître d'œuvre et des études préalables.

Au cours de cette seconde phase, les conditions économiques de réalisation de l'opération seront confirmées et assurées et la phase d'avant-projet architectural sera engagée. La bonne réalisation de ces deux objectifs conditionnera la poursuite de l'opération avec le groupe retenu. Cette poursuite se formalisera par la signature d'un **compromis de vente** du terrain et des droits de construction qui y sont attachés, au plus tard à l'achèvement de la période de réservation du terrain. Les conditions de dépôt d'une demande de permis de construire pour le projet architectural seront définies dans le cadre de ce compromis de vente.

Dans l'hypothèse où l'avancement des études montrerait un décalage important avec les objectifs du cahier des charges et les engagements du groupe lauréat, ou si le groupement ne parvenait pas à finaliser son plan de financement, la Ville de Saint-Nazaire se réserve la possibilité de mettre fin à la négociation. Elle se retournerait alors vers les groupes suppléants. Si ces derniers n'étaient plus intéressés, la Ville de Saint-Nazaire se réserve la possibilité de relancer un appel à candidatures ou une modification de destination du terrain.

—

Pour la consultation, les dossiers devront être adressés soit par voie postale à :

Ville de Saint-Nazaire
Service Programmation Urbaine
Projet habitat participatif – dossier de candidature Sautron/Soleil Levant
Place François Blancho – CS 40416
44600 SAINT-NAZAIRE

Ou soit par voie électronique à :

haurognef@mairie-saintnazaire.fr

Il est impératif de faire apparaître le site visé par la candidature. Elles devront être réceptionnées au plus tard le **10 septembre 2018 à 12h00**, le cachet postal faisant foi pour tout courrier.

Calendrier prévisionnel :

Première phase :

- lancement de la consultation : 10 juillet 2018
- réception des dossiers : 10 septembre 2018
- jury : septembre 2018
- notification et protocole d'accord : septembre/octobre 2018

Seconde phase :

- approfondissement du projet lauréat : fin 2018
- compromis de vente : 2019
- dépôt permis de construire : 2019

Le calendrier prévisionnel permet de cadrer la démarche de manière temporelle, celui-ci constitue une base pour construire un rétro-planning. En effet, la Ville de Saint-Nazaire devra recevoir un dépôt de permis de construire avant le **31 décembre 2019**. A partir de cette échéance, la Ville se réserve la possibilité de modifier la destination du terrain.

—

Pièces jointes :

- Habitat Participatif - Engagement de la démarche sur la ville de Saint-Nazaire pour la construction de logements collectifs sur le site du Soleil Levant et de l'EcoQuartier de Sautron - Délibération-cadre

Pour toute demande d'information complémentaire, vous pouvez contacter

Mme Fanny Haurogné

haurognef@mairie-saintnazaire.fr

02 40 00 40 70

—