

aménager la ville





Sommaire

1 Présentation

Actionnaires
Objectifs
Activités
Moyens

2 Les politiques mises en œuvre

Confiées
Inspiratrices
Logique de projet

3 Aménagement

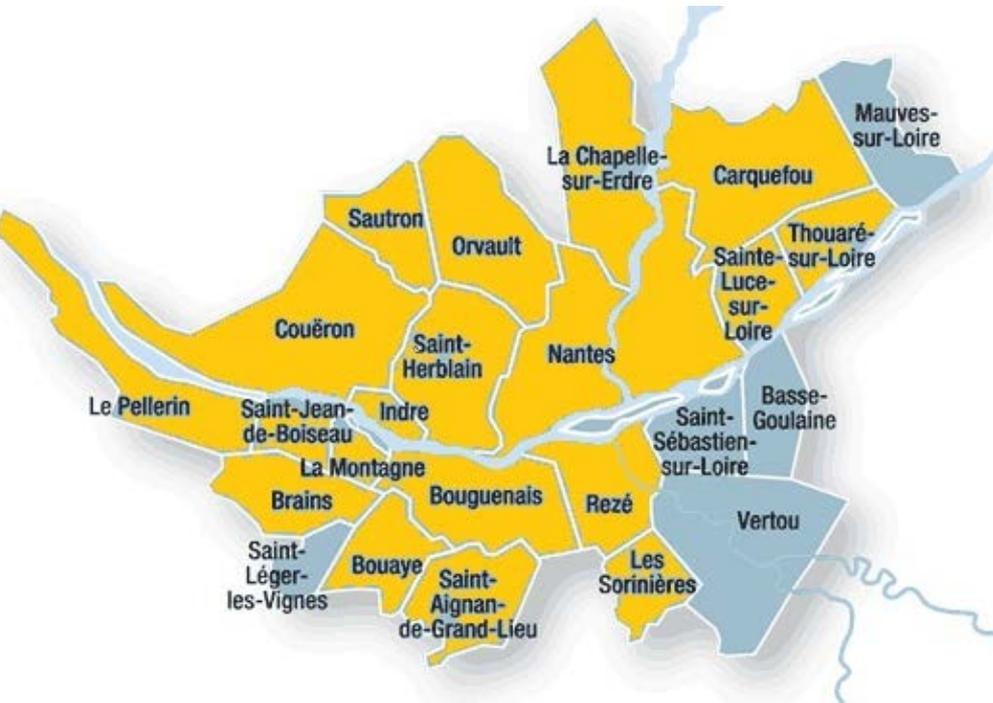
4 Construction

5 Immobilier d'entreprise

Création et filières technologiques
Commerce et présence d'activités

6 Culture, valeurs

Nantes Métropole Aménagement



- Société Publique Locale, société privée, 100% de capitaux publics
- Outil de Nantes Métropole (55% du capital) et de 19 communes de l'agglomération
- Outil opérationnel de développement urbain et économique
- Economie mixte : souplesse et enjeux opérationnels et économiques du privé, intérêt public pour référence

Nantes Métropole Aménagement

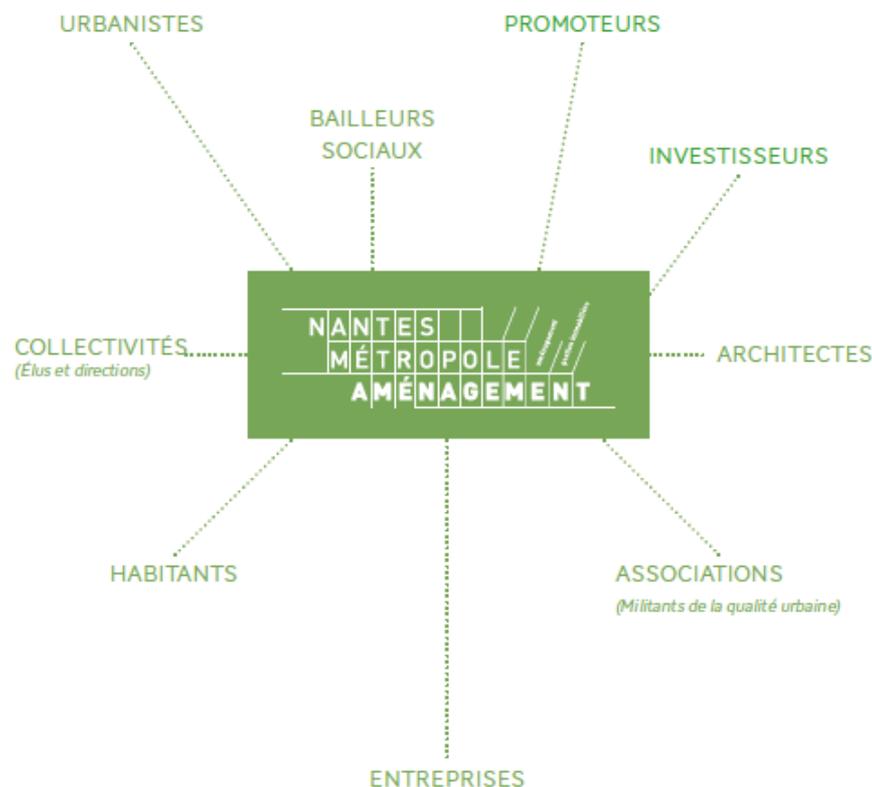


- 1993 : la ville de Nantes crée son outil SEM (avec banques et bailleurs sociaux)
- 2002 : Nantes Métropole devient 1^{er} actionnaire (34% - VDN 17%)
- 2009 : transformation en SPLA, 18 communes deviennent actionnaires
- 2011 : passage en SPL
- 1 des 4 aménageurs publics de l'agglomération

Quatre métiers

Au service des collectivités actionnaires

UN CHEF D'ORCHESTRE



- **Aménager et développer la ville intercommunale**
Concessions d'aménagement, ZAC...
- **Préparer l'avenir du territoire**
Pilotage d'études urbaines
- **Construire des bâtiments**
Maitrise d'ouvrage ou maitrise d'ouvrage déléguée de bâtiments économiques ou publics
- **Accueillir et accompagner les entreprises**
Gestion et animation d'immobilier économique

Nantes Métropole Aménagement



- 39 collaborateurs (36 ETP)
- 12 responsables (de A à Z) d'opération (et 6 assistantes) sur l'aménagement et la construction
- 9 personnes pour l'immobilier économique (dont 4 assistantes de site)
- Direction administrative et financière de 8 collaborateurs
- RH, communication-médiation, accueil

Mise en œuvre des politiques publiques

Principalement

- **Le Programme Local de l'Habitat**
Adopté en 2010 et ses 5 000 logements
- **Le Schéma de développement de l'urbanisme commercial**
Adopté en 2012
- **Le Schéma de développement tertiaire**
En cours de réflexion
- **La Charte d'aménagement et de gestion de l'espace public**
Progressivement rédigée
- **Le Plan Climat**
...Maitrise de l'énergie, réseaux de chaleur...



Mise en œuvre des politiques publiques

Partiellement

- **Le Plan Déchets**
... collecte sélective, containers enterrés...
- **Le Plan Neptune**
... maîtrise des consommations, gestion eaux pluviales...
- **La commande publique et l'insertion économique**
À fin 2011, 4^{ème} MO, +8% des heures d'insertion
- **Le développement de la création et de la recherche**
Aménagement, immobilier économique



Mise en œuvre des politiques publiques

Également

- **Le Plan de déplacement urbains**
Adopté en 2011
- **Les coopérations**
Nantes, Angers, Brest, Rennes



Mise en œuvre des politiques publiques

Dans une logique de projet

Prendre en compte les données et les perceptions des acteurs



- **Le projet public**
- **Le contexte géographique, historique, patrimonial, les sols, la pollution...**
- **Les acteurs publics et privés, le contexte économique**
- **Le travail de conception urbaine et technique confié à un urbaniste, maître d'œuvre**
- **Le bilan d'investissement**
- **... déterminent le programme, la procédure, le montage**
- **... reporting, concertation, évaluation, communication, ajustements tout au long du projet**

Mise en œuvre des politiques publiques

Dans une logique de projet

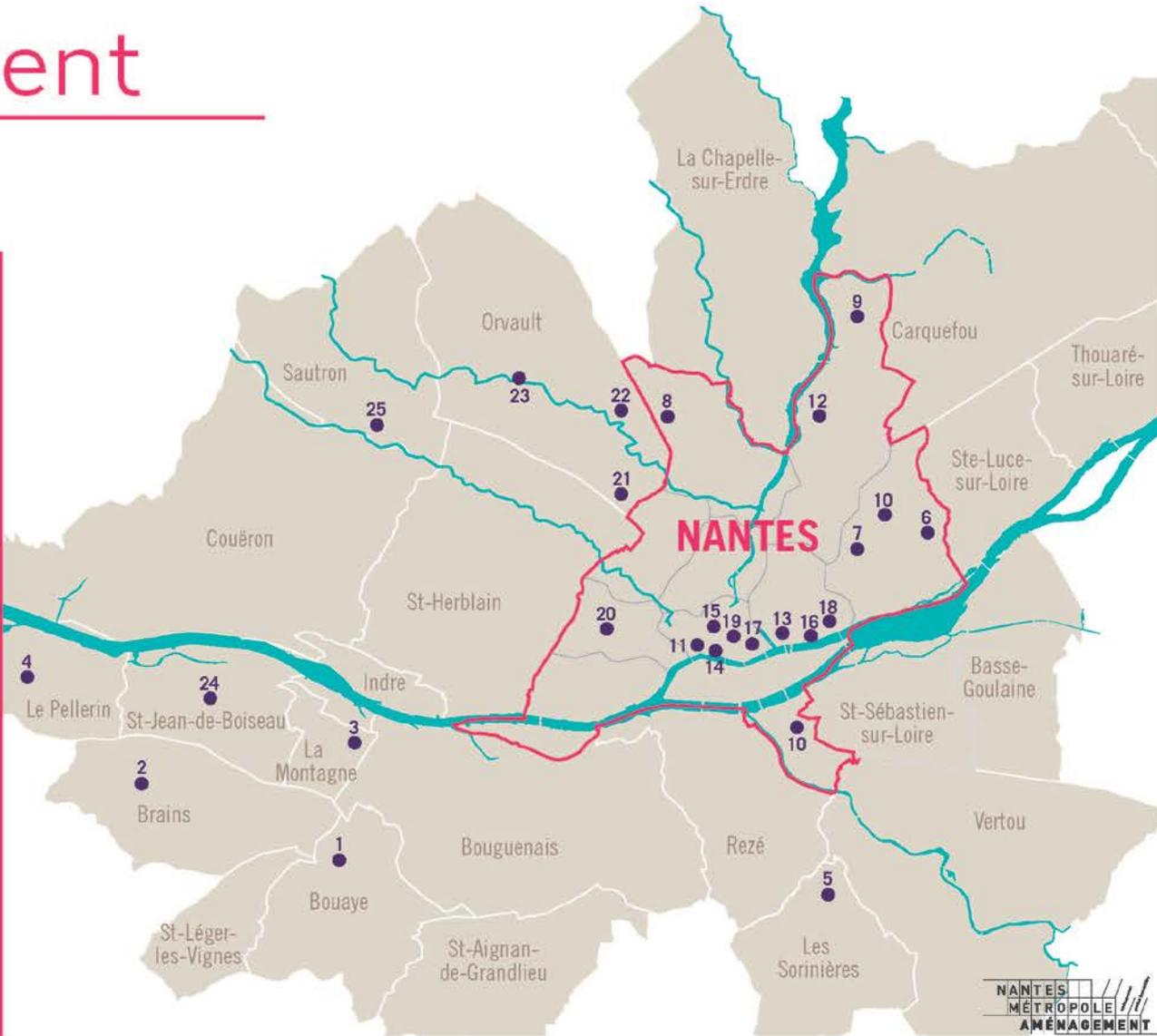
Tenir le tryptique programme, délais, coûts.



- ... donc faire des choix...
- ... assumer de ne pas être AAA dans tous les domaines...
- ... conduire de A à Z chaque projet, en s'appuyant sur les expertises dans l'ensemble des dimensions, juridiques, techniques, économiques, fiscales...
- ... apporter des solutions, dans la transparence sur les problèmes et les difficultés...
- ... positionnement de chef d'orchestre, d'ensemblier...
- ... proposant aux élus qui décident et valident...

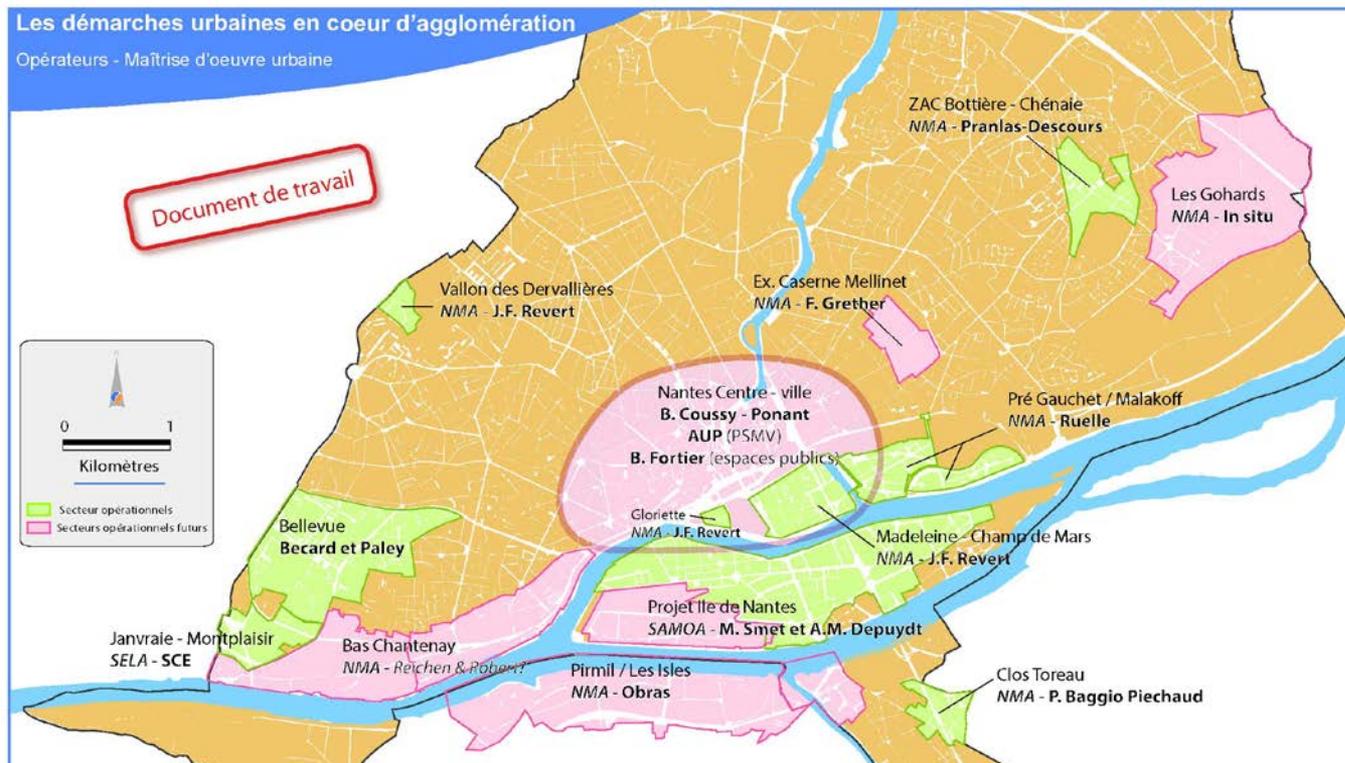
Opérations d'aménagement

- BOUAYE**
- 1 Les Ormeaux**
450 logements et équipements publics - 40 hectares
- BRAINS**
- 2 Les Coutils**
Éco-quartier de 128 logements - 6,5 hectares
- LA MONTAGNE**
- 3 La Gaudinière**
Éco-quartier de 160 logements - 6 hectares
- LE PELLERIN**
- 4 La Bréhanerie**
Activités artisanales et PME - 7 hectares
- LES SORINIÈRES**
- 5 ZAC des Vignes**
500 logements - 44 hectares
- NANTES**
- 6 Bois Briand**
26 logements individuels - 25 094 m²
Activités économiques - 35 863 m²
- 7 Bottière Chénais**
Éco-quartier de 2200 à 2300 logements, activités, services, commerces, et équipements - 35 hectares
- 8 Breil Malville**
Commerces - 1297 m² / Réhabilitation - 550 m²
Services - 1200 à 2000 m²
- Les Bruyères**
210 logements - 17400 m² / Activités - 1500 m²
Équipements - 1700 m²
- 9 Chantrerie 1**
Activités, logements, enseignement supérieur, services - 156 600 m²
- Chantrerie 2**
Activités - 52 000 m² / 181 logements - 26 500 m²
- 10 Clos Toréau**
350 logements, commerces, bureaux, équipements - 50 541 m²
- 11 Désiré Colombe**
140 logements, équipements, services, parking souterrain et parc urbain
- 12 Endre Porterie**
2200 logements, activités, équipements, services et commerces - 45 hectares
- 13 Euronantes Gare**
Logements, activités, équipements - 252 000 m²
- 14 Cloriette Hôtel-Dieu**
Logements, activités, enseignement supérieur - 42 500 m²
- 15 Îlot Boucherie**
Logements - 3200 m² / Commerces - 3000 m²
- Îlot Bretagne**
Logements - 1600 m² / Activités - 1200 m²
Commerces - 3200 m² / Parking - 700 places
- Îlot d'Orléans**
21 logements - 2156 m² / Commerces - 1000 m²
Parking souterrain - 32 places
- 16 Institut d'Études Avancées**
Maison des Sciences de l'Homme
Logements - 1 450 m² / Bureaux - 4715 m²
- 17 Madeleine Champ de Mars**
Logements - 130 000 m² / Activités - 85 000 m²
- 18 Malakoff Centre**
150 logements / Bureaux, équipements, centre commercial - 13 000 m²
- 19 Carré Feydeau**
Logements - 5939 m² / Commerces - 13 050 m²
Parking - 520 places
- 20 Vallon des Darvallières**
378 logements - 30 000 m² / Activités 500 m²
- ORVAULT**
- 21 Bois Cesbron**
PME, PMI et activités tertiaires - 16 hectares
- 22 Grand Val**
Activités tertiaires - 11 hectares
- 23 Vallon des Garettes**
860 logements, commerces, équipements, parc - 57 hectares
- SAINT-JEAN-DE-BOISEAU**
- 24 Le Landas**
PME, PMI et activités artisanales - 165 000 m²
- SAUTRON**
- 25 La Carrosserie**
150 logements, commerces - 13 000 m²



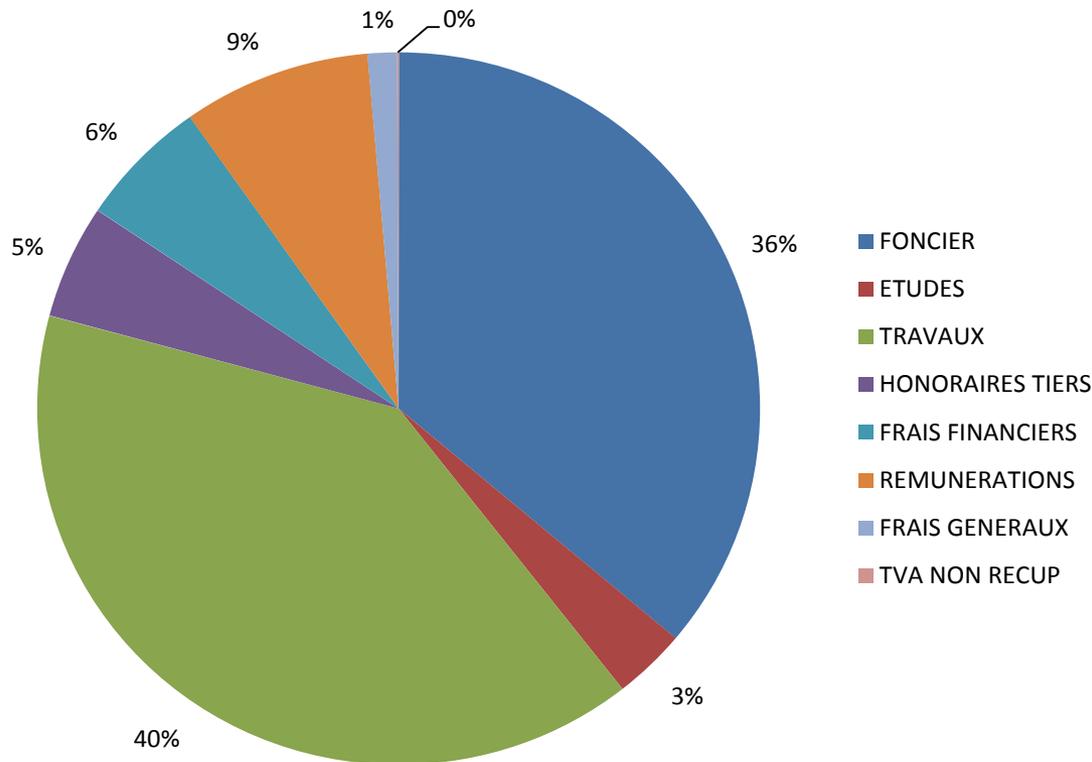
Aménagement

- Cohérence générale progressive des projets urbains qui redessinent un renouvellement urbain du cœur de l'agglomération
- Centre-ville, MCM-Gloriette, Ile de Nantes, EuroNantes Pré Gauchet, puis Pirmil Rezé, Bas Chantenay...
- Mixité des grandes ZUP, accompagnement des axes lourds TC...
- En périphérie également, intensification adaptée des centres urbains



Aménagement

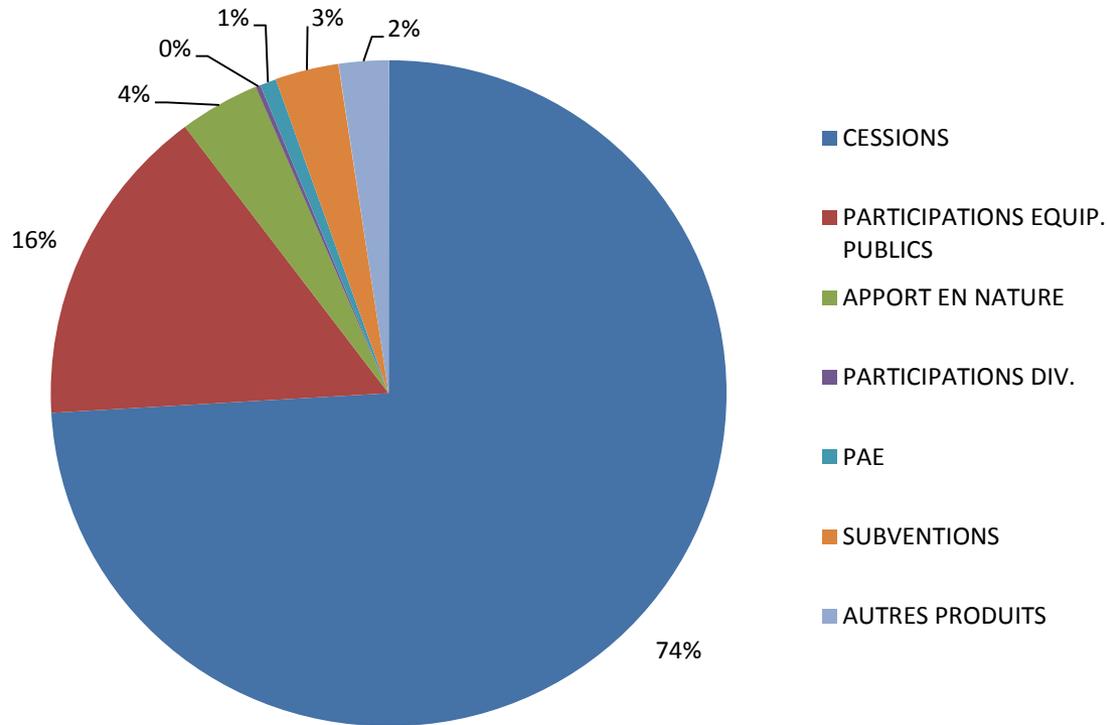
Dépenses : 462M€ HT au bilan des 29 concessions



- Au travers de concessions d'aménagement
- Avec différentes procédures (ZAC la + courante)
- Etudier
- Acquérir
- Viabiliser
- Vendre

Aménagement

Recettes : 462M€ HT au bilan des 29 concessions



- Les participations couvrent moins de la moitié des travaux de viabilisation hors foncier
- Au 31/12/12 : 277M€ de dépenses constatées (60%)
 - dont 77% du foncier
 - et 45% des travaux
- Et 252M€ de recettes constatées (55%) :
 - dont 65% des participations
 - et 50% des cessions

Aménagement

Madeleine Champ de Mars



- 1^{ère} grande opération publique nantaise à partir de 1990 après les ZUP des années 1960-1970
- 1^{ère} grande opération de renouvellement urbain
- Réhabilitations et constructions neuves
- 3 400 logements + 200 000m² activités et équipements
- Mixités fonctionnelles / Mixité sociale

Aménagement

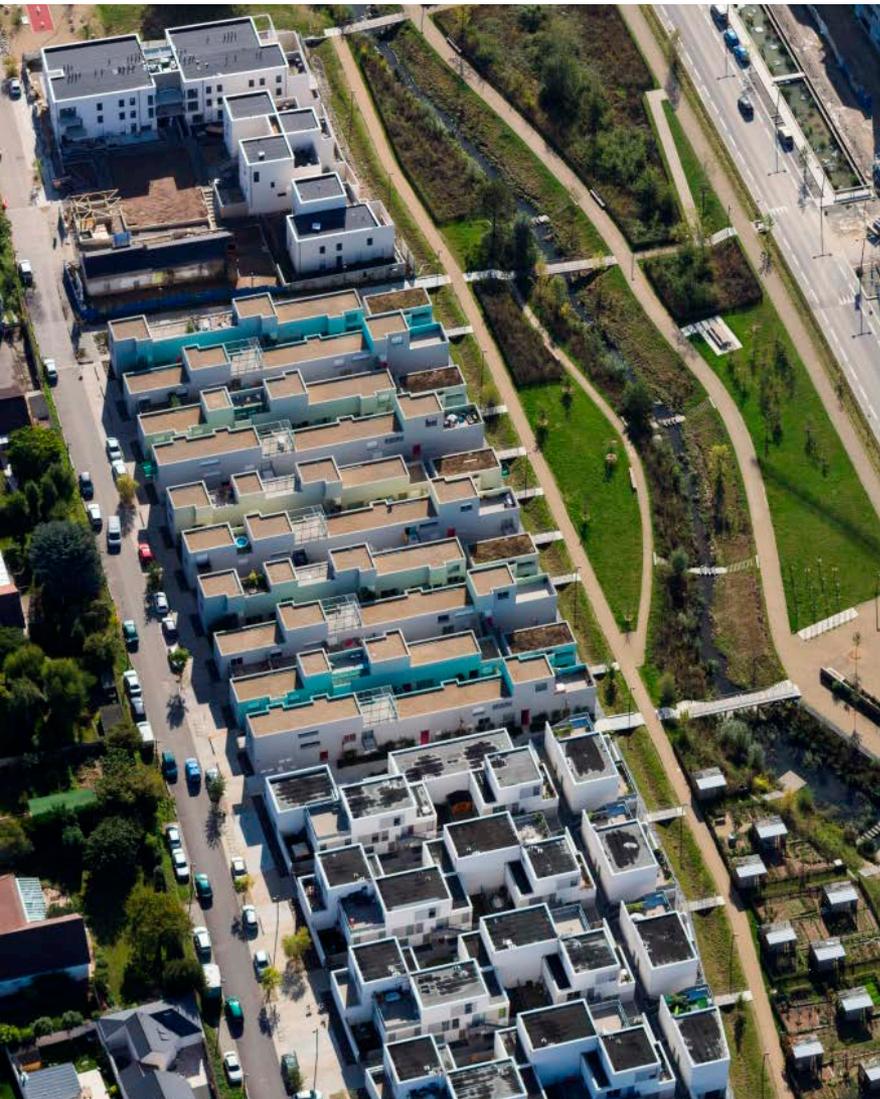
Madeleine Champ de Mars

- Grands et petits projets
- Grandes organisations et TPE
- 6 000 habitants, 6 000 emplois
- 25% des habitants vivent en logement social
- Mettre les habitants et les acteurs en mouvement
- Résilience : capacité à s'adapter à une nouvelle vie après des bouleversements
- Un quartier où il fait bon vivre et qui continuera à bouger



Aménagement

Bottière Chénaie



- 1 009 logements livrés à fin 2012 / 2 413 prévus
- Dont 22% loc. PLUS, + 14% résidences sociales, + 5% loc. abordable PLS, + 28% acc. Abordable, + 32% acc. et loc. libre
- 16% des propriétaires et locataires (Libre+Abordable) originaires des HLM
- Revenus 2 560€/mois; 43% ont +2enfants
- Services privés et publics

Aménagement

Bottière Chénaie



Aménagement

EuroNantes Gare

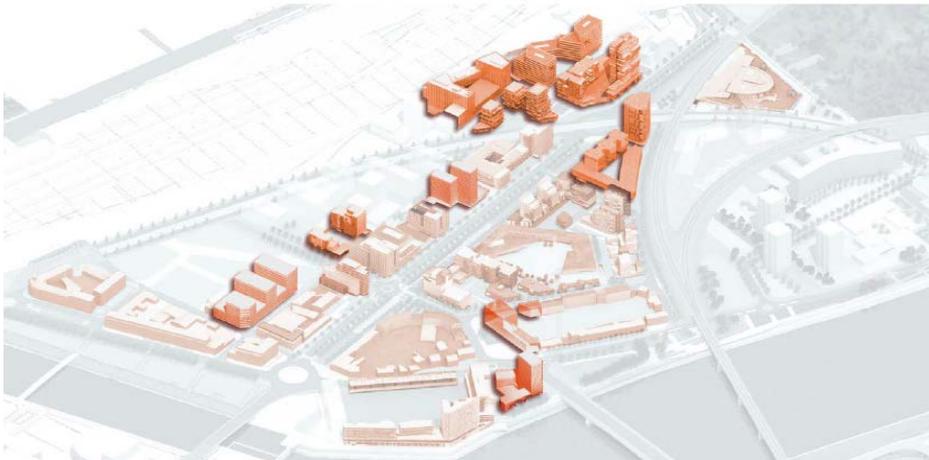
- Grand pôle tertiaire TGV
- Accompagner le renouvellement urbain de Malakoff en la reliant à la ville
- Quartier de ville mixte (200 000m² tertiaire et 1 200 logements)
- Dont 44 000m² tertiaires et 572 logements livrés
- Loyer tertiaire à 165€ / m² compétitif



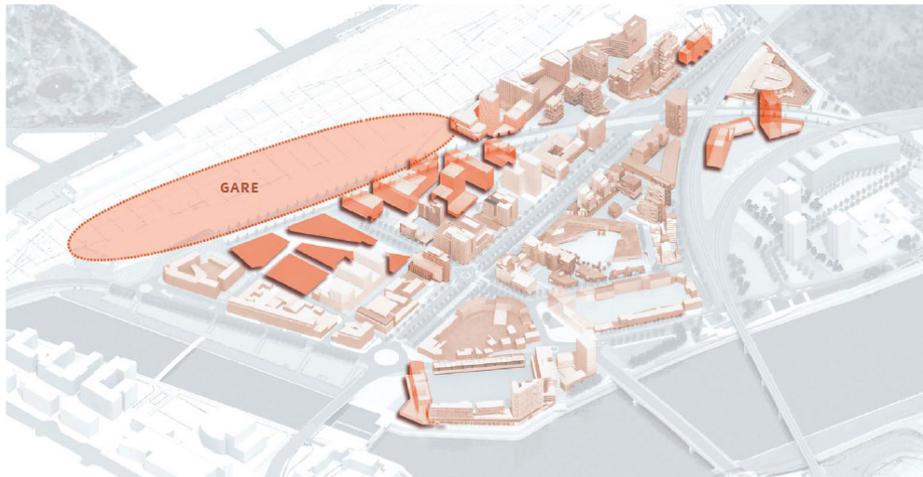
Aménagement

EuroNantes Gare

Euronantes Gare (ZAC du Pré- Gauchet)
le nouveau : phase 2 (2012-2015)
114 000 m2 SHON



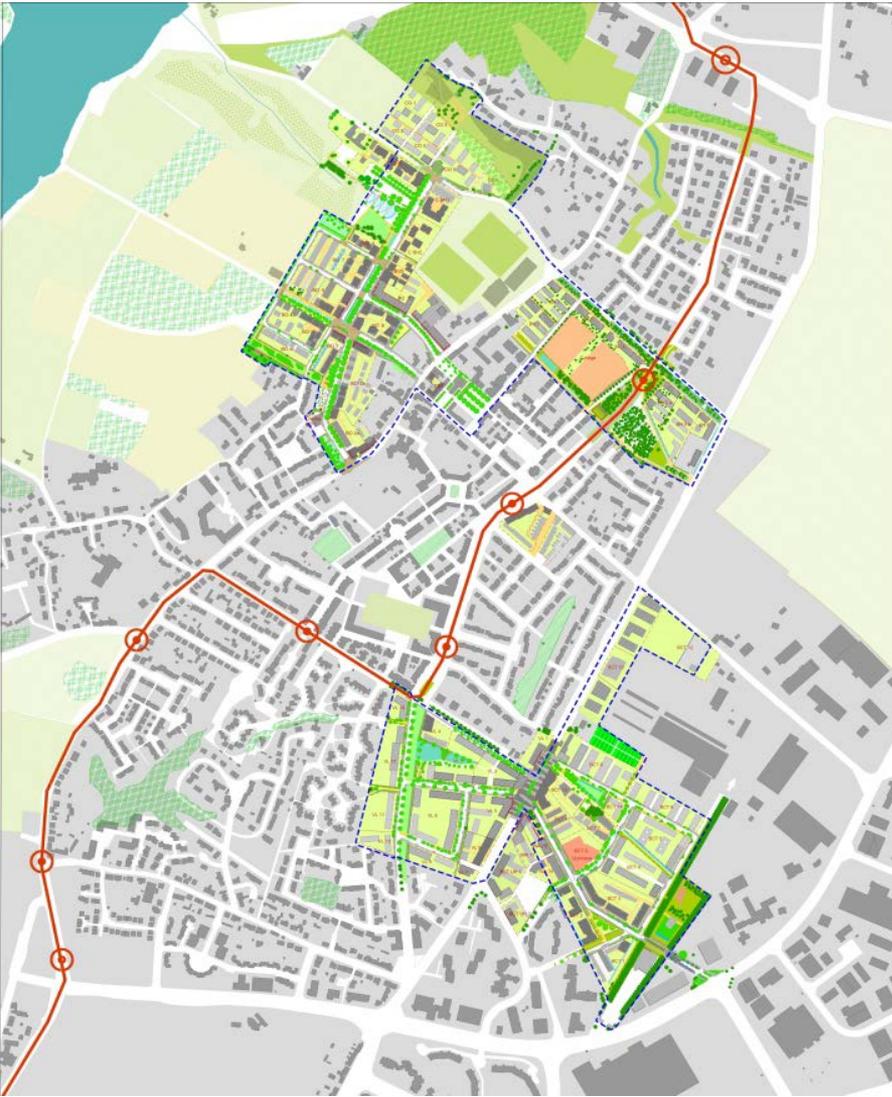
La gare dans Euronantes Gare (ZAC du Pré- Gauchet)
le futur : phase 3 (2016-2020)
136 000 m2 SHON



- 47 000m² tertiaire et 595 logements en cours
- Organiser la production compte tenu des commercialisations
- La finalisation du projet gare va réorganiser le calendrier

Aménagement

Erdre Porterie



- 530 logements livrés dont 399 en 2012 + 340 à venir en 2013+...
- 45% des 919 charges foncières vendues sont des logements abordables
- Ex : GHT « Esteban », 103 logements, 99 abordables à 2339€ moyens/m² et 4 libres à 2687€
- Accédants : 32% -1 500€ /mois ; 60% -2 000€ /mois

Aménagement

Erdre Porterie



Aménagement

Neptune Feydeau

- S'inscrire dans la cohérence Nouvelle Centralité
- Offrir 13 000m² de développement commercial au centre ville
- Parking public de 520 places ouvert avant Noel 2013
- 76 logements de « standing »



Aménagement

Orvault Vallon des Garettes



- 865 logements qui vont doubler la population du bourg
- 42 logements livrés
- 343 logements en cours
- 156 terrains à bâtir en cours et prévus
- Services privés et publics



Aménagement

Vallon des Dervallières, Bruyères, Clos Toreau, Bottière



- Renouvellement urbain de cités HLM
- Accompagnement des actions de réhabilitation de Nantes Habitat, de requalification des espaces publics
- Dervallières : 436 logements dont 129 PLUS, 45 PLS, 136 libres, 126 abordables

Aménagement

Vallon des Dervallières, Bruyères, Clos Toreau, Bottière



- Bruyères : 220 logements
dont 40 PLUS, 180 accession
- Clos Toreau : 400 logements dont
200 PLUS-PLS
- Bottière : à préciser



Aménagement

Désiré Colombe



- Choix du projet Leibar et Seigneurin pour Désiré Colombe (ex salons Mauduit + Bourse du Travail)
- 130 logements + reconstruction de Mauduit + 4 500m² de pôle associatif + crèche de 60 berceaux + ouverture du Parc Léon Say + locaux Seve + parking

Aménagement

Bouaye, Les Sorinières, Sautron, Brains, La Montagne, St Aignan



- 1 565 logements au total
dont 1 000 à réaliser



Aménagement

Chantrerie, Bois Cesbron, Grand Val, Landas, Bréhannerie



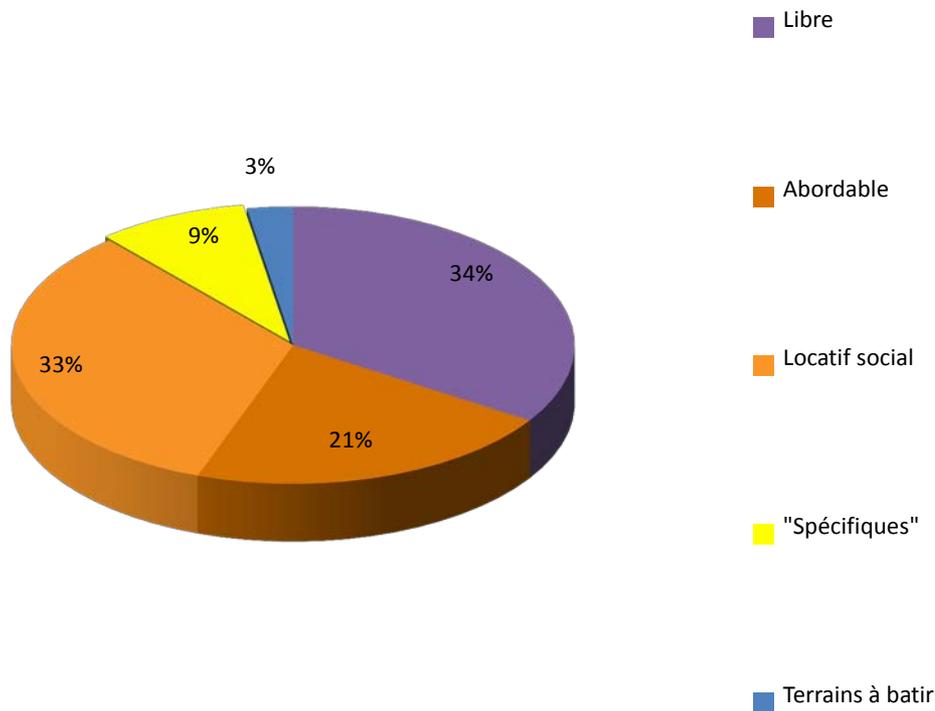
- Activités tertiaires, commerciales, artisanales...



Aménagement

Logement

Cessions 2008-2012 : 4 323 logements



- Objectif, produire l'agglomération accessible au + grand nombre
- Corriger évolution récente (croissance emploi +2.6%/an répartie aggro et hors aggro, population +0.6% contre +1% sur reste aire urbaine)
- 865 CF logement vendues par an
- 2 200€ à 2 500€ parking compris pour l'abordable
- 3 000€ à 3 400€ pour le libre
- Moyenne aggro libre 3 761€
- Mise en concurrence promoteurs, sauf bailleurs sociaux

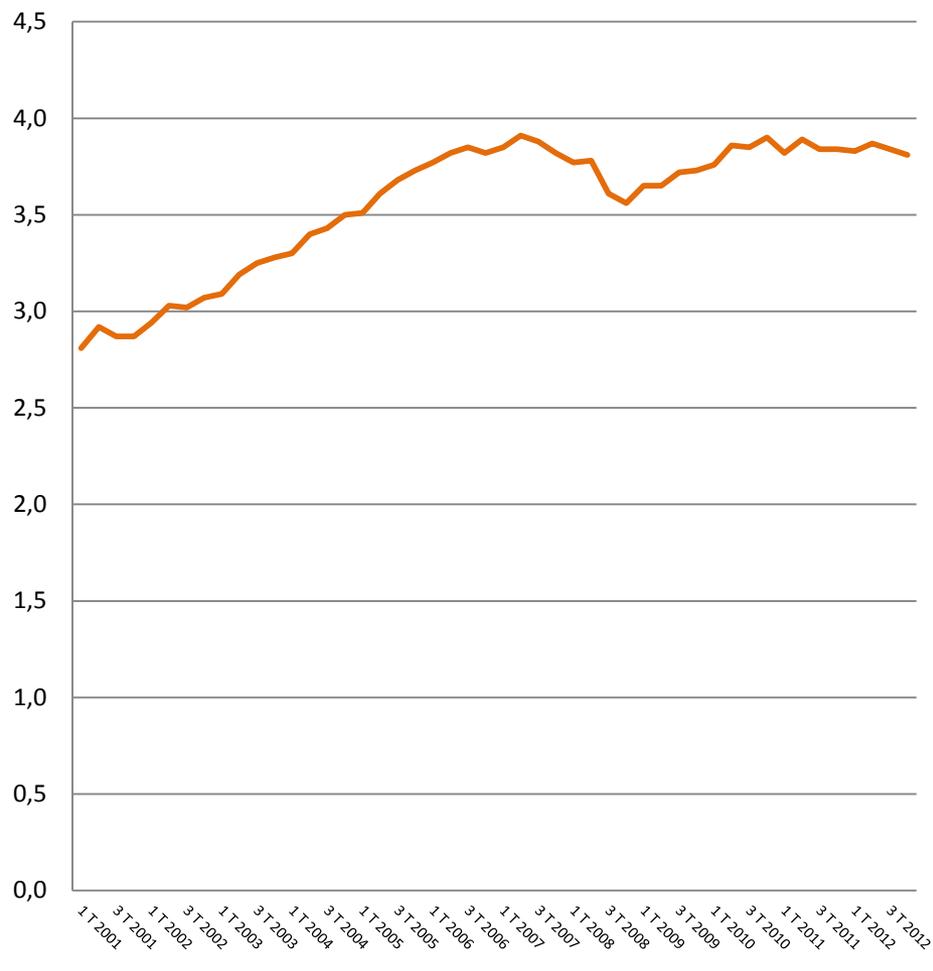
Nantes Métropole Aménagement a pour objectif d'apporter une solution aux 252 000 ménages de l'agglomération. Ainsi 38% sont des personnes seules dont le revenu médian est de 18 000€ annuels

Agglo Revenu fiscal annuel 2010	Nbre ménages	%	D 1	D 2	D 3	D 4	D 5	D 6	D 7	D 8	D 9
1 pers.	95 745	38%	5 848	10 669	13 544	15 779	17 794	20 014	22 643	26 403	33 125
2 pers.	75 951	30%	15 642	21 278	25 447	29 470	33 510	37 853	42 039	50 336	63 402
3 pers.	32 547	13%	15 167	23 994	30 753	36 220	41 197	46 539	53 005	62 133	77 946
4 pers.	31 284	12%	20 531	30 810	37 536	42 770	48 124	54 159	61 318	71 336	89 667
5 pers.	17 125	7%	15 332	24 855	33 795	41 387	49 038	57 110	66 801	80 734	107 534
Ensemble	252 742	100%	9 939	15 340	19 212	23 298	28 340	34 357	41 369	50 713	66 814

Aménagement

Logement

Coût relatif en année stable à 3.8 années de revenus



- Depuis 2000, nationalement, les prix du neuf ont augmenté de 7.5% / an (ancien +8.7%)
- De 2008 à 2012 (comprenant l'arrêt de 2008-2009) , +3.6% / an
- Le PTZ+ substantiellement diminué pose difficulté
- Prix moyens (libre et abordable)
 - NMA 2 920€
 - Autres 3 150€
 - Diffus 3 680€
- 4 000 logements restants à produire

Aménagement

Logement

National Taux effort 2010	Q1	Q2	Q3	Q4	Ens.	Taux 1988
Loc. privé	34%	29%	25%	19%	27%	18%
Loc. social	20%	23%	NS	NS	20%	15%
Accédants	NS	29%	28%	23%	27%	17%
Propriétaires	15%	11%	10%	7%	10%	11%
Ens.	24%	21%	19%	11%	19%	

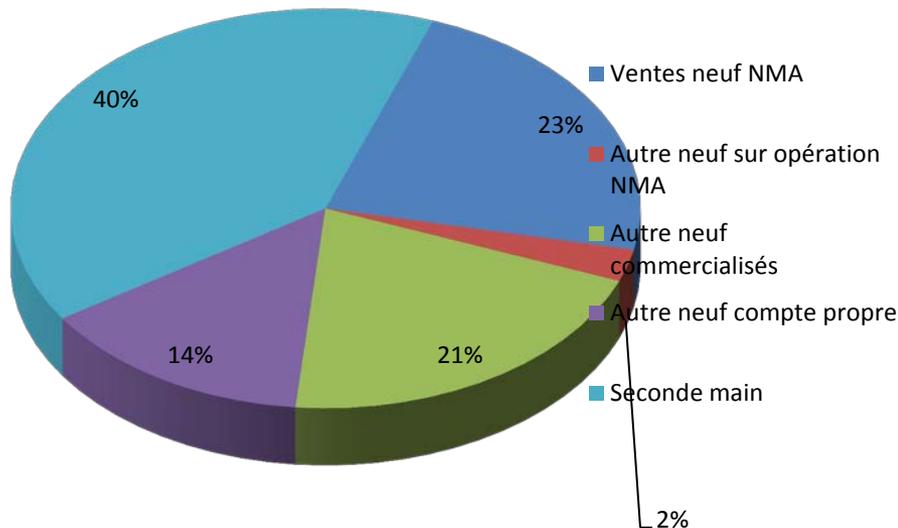
Variation des capacités locatives ou
acquisitives tous les % de ménages entre D3
et D7

NM entre D3 et D7	1% du Nombre foyers	Ecart de revenu mensuel	Perte de 1% de ménage tous les Loyer / Emprunt mensuels	Perte de 1% de ménage s tous les ..€ d'acqui sition
1p.	958	20	6.7	1 150
2p.	760	36	12.1	2 050
3p.	326	48	16.1	2 750
4p.	313	51	16.9	2 900
5p.	172	70	23.3	4 000
Ens.	2 527	43	14.5	2 400

Aménagement

Tertiaire

2008-2012 : 65 000m² tertiaire neuf annuel dont 27 400m² dans les opérations de NMA - 43 000m² de tertiaire ancien



- Avec 20 à 25 000 m² tertiaire annuel NMA concoure de 40 à 50% de la production neuve, 25% du total des locaux placés
- S'il faut une offre foncière, la plupart du temps publique, le tertiaire est d'abord un marché de la demande
- Nécessité du Schéma de développement tertiaire en cours
- 140 000m² restant à commercialiser

Aménagement

Commerce et autres activités



- 6 700m² annuels d'autres activités, essentiellement commerce
- Centre ville : Bretagne, Feydeau, Boucherie
- Périphérie : Dervallières, Bottière Chénaie, Erdre Porterie, Malakoff

Aménagement

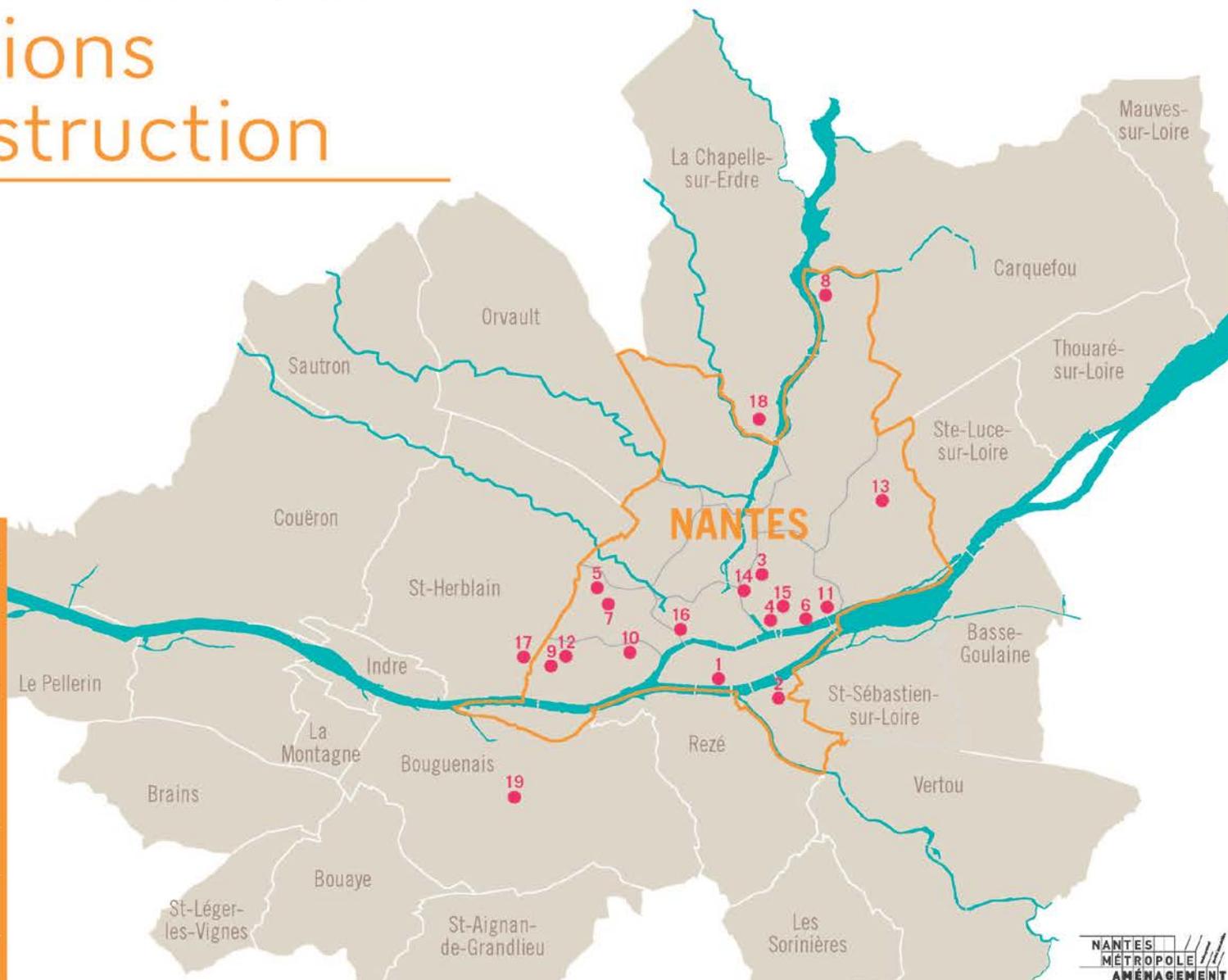
Etudes urbaines

- Après Sautron, La Montagne, St Aignan...
- Le Bêle, Rezé-Pirmil, Thouaré, Mellinet, Mulotière, Bas Chantenay, Gohards...
- 11 à 15 000 logements pour poursuivre le projet urbain d'une ville mixte, attentive à l'avenir, accessible au + grand nombre...



Opérations de construction

- NANTES**
- 1 RIO OUEST et IRT Campus - Livraison prévue en 2015
 - 2 Le Cambridge - Livré en 2012
 - 3 Centre d'Intervention Gouzé - Livré en 2006
 - 4 Crédit Municipal de Nantes - Livré en 2011
 - 5 École Dervallières Chézine - Livré en 2011
 - 6 École Jean Moulin - Livrée en 2007
 - 7 Équipement Emploi Insertion des Dervallières - Livraison prévue en 2014
 - 8 Immeuble d'accueil TIC - Livraison prévue en 2014
 - 9 Immeuble Orac - Livré en 2006
 - 10 Mairie de Chantenay - Livrée en 2008
 - 11 Maison Associative de la Roche - Livrée en 2006
 - 12 Maison de l'Emploi de Bellevue - Livrée en 2006
 - 13 Médiathèque Floresca Guépin - Livrée en 2007
 - 14 Parking Cathédrale - Livrée en 2007
 - 15 Piscine de la Petite Amazonie - Livrée en 2007
 - 16 Pôle Associatif Desiré Colombe - Livré en 2016
- SAINT HERBLAIN**
- 17 Zénith Nantes Métropole - Livré en 2006
- LA CHAPELLE SUR ERDRE**
- 18 Siège du Service Départemental d'Incendie et de Secours - Livré en 2010
- BOUGUENAIS**
- 19 Mairie de Bouguenais - En étude



Construction

59 Références



Construction

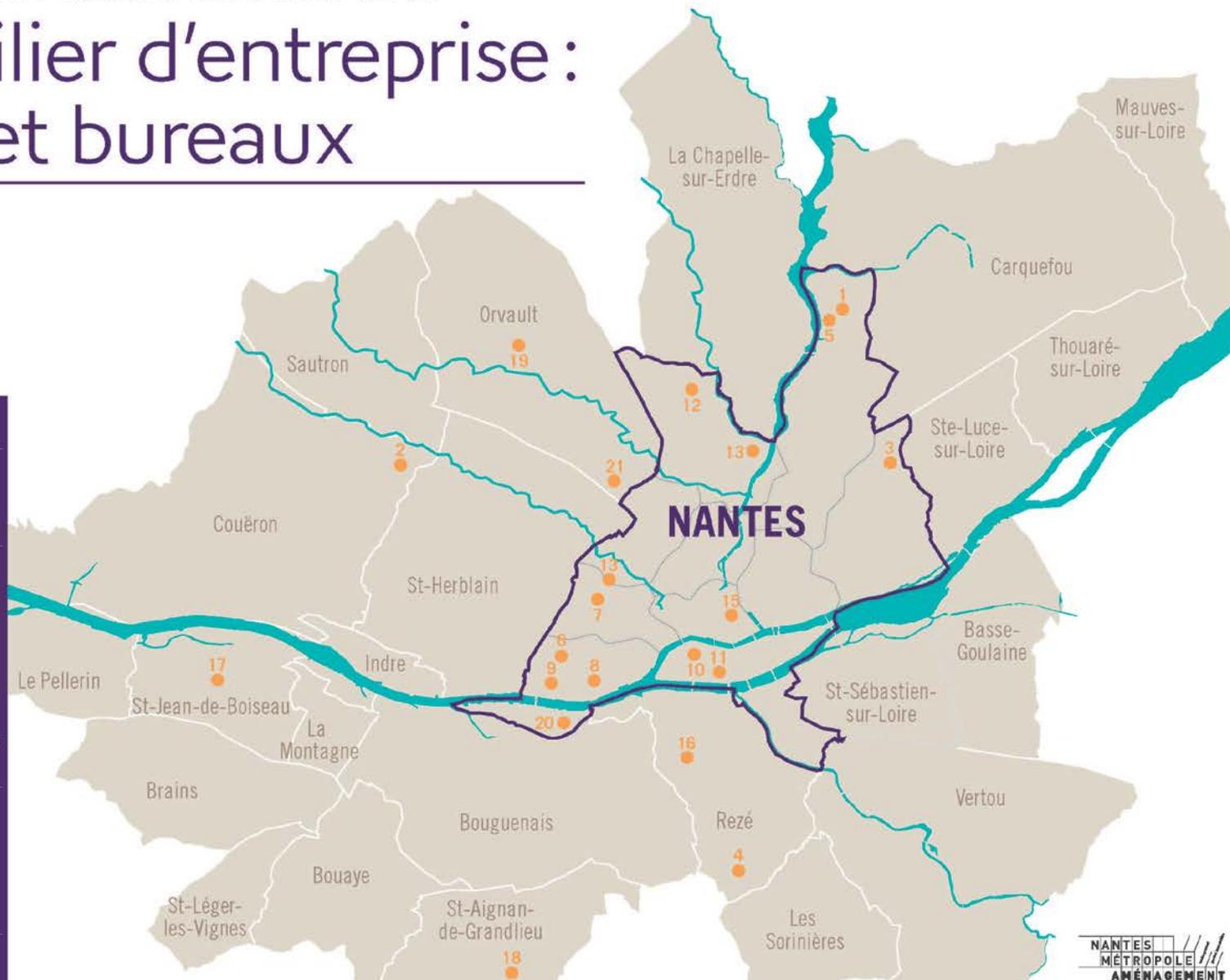
4 constructions en cours



- Bâtiments publics en mandat
- Bâtiments économiques en mandat, concession ou opération propre
- 2014 : Hub Créatic, Pôle Daniel Asseray
- 2015 : Bio Ouest 2
- Puis pôle associatif Désiré Colombe et reconstruction des salons Mauduit
- Etude Mairie De Bouguenais

Immobilier d'entreprise : locaux et bureaux

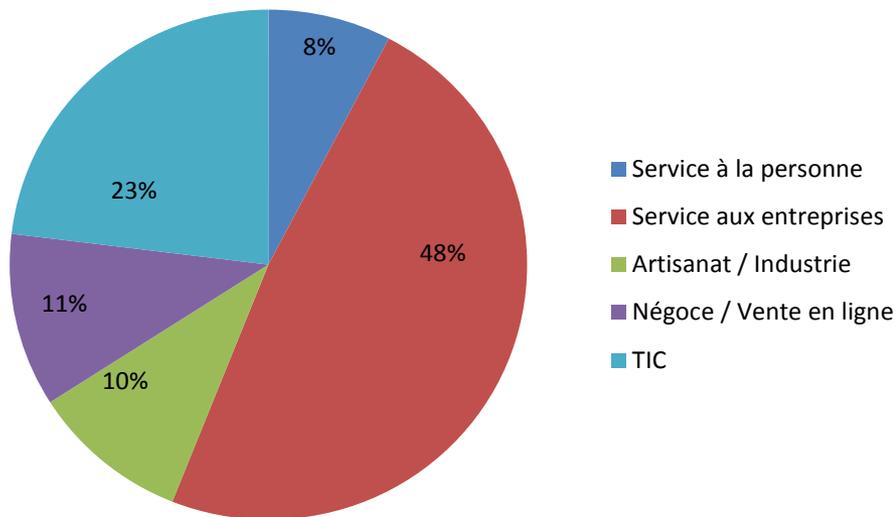
INCUBATEUR
1 Le Hub Créatic - Livraison prévue en 2014
PÉPINIÈRES CRÉATIC
1 Le Hub Créatic - Livraison prévue en 2014
2 Pépinière Créatic Couëron
3 Pépinière Créatic Nantes
4 Pépinière Créatic Rezé
HÔTELS D'ENTREPRISES
1 Le Hub Créatic - Livraison prévue en 2014
2 Carré Couëron
3 La Chartreterie
4 La Cour Artisanale
5 Dervallières 1
6 Dervallières 2
7 Les Granits
8 Malleve 2
9 Malleve Bureaux
10 Bio Ouest Ile de Nantes
11 Bio Ouest Ile de Nantes 2 - Livraison prévue en 2015
12 La Géraudière
13 Le Petit Port
ESPACES COMMERCIAUX
7 Dervallières 3
14 Breil Malville
15 Ilot Boucherie
16 Centre commercial du Château - Rezé
17 St-Jean-de-Boiseau
18 St-Aignan-de-Grand-Lieu
19 Vallon des Garetttes - Orvault
BATIMENT INDUSTRIEL
20 Cassini



Immobilier d'entreprise

Création et filières technologiques

Secteur d'activités entreprises Affermage au 31/12/2012



- Contrat d'affermage NM + concession Petit Port
- Notamment Nantes, Rezé et Couëron Créatic, pépinières certifiées
- 11 immeubles, 21900m², 191 locataires, dont 58 créateurs, 777 emplois
- 61 nouveaux locataires (rotation 1/3)
- Pérennité à 3 ans créateurs 91%, satisfaction 97%

Immobilier d'entreprise

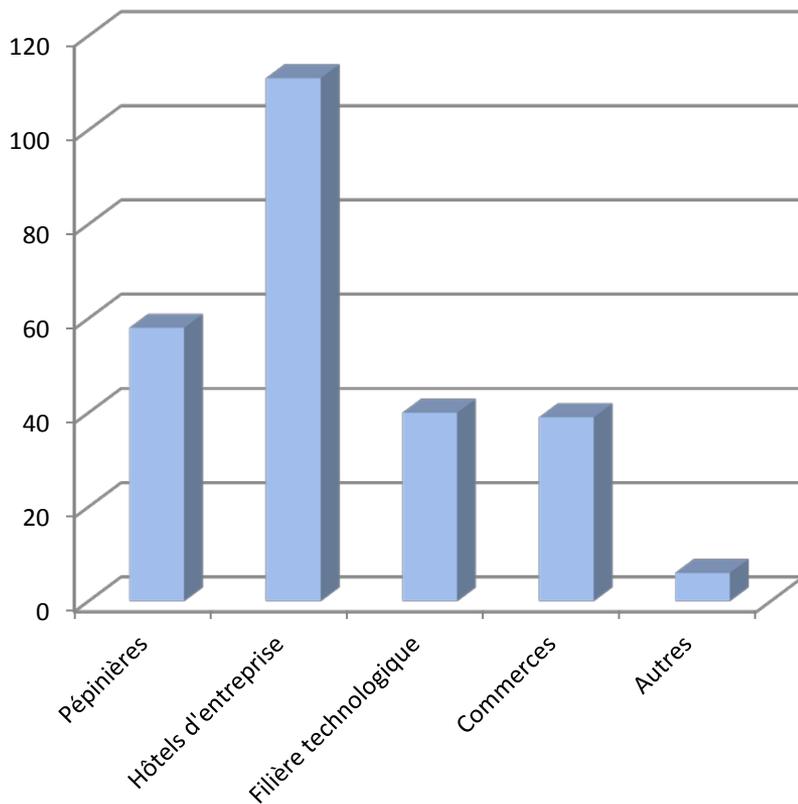
Création et filières technologiques



Immobilier d'entreprise

Commerce et présence activités

Nombre de locataires en 2012



- Pour la mixité fonctionnelle et en recours à la défaillance de l'initiative privée
- 7 sites commerciaux, 39 commerces
- Et 8 autres sites (Bellevue, Dervallières, Chantenay, Clos Toreau....)
- 22 500m², 63 locataires dont 4 créateurs, 524 emplois,
- 10 nouveaux locataires en 2012

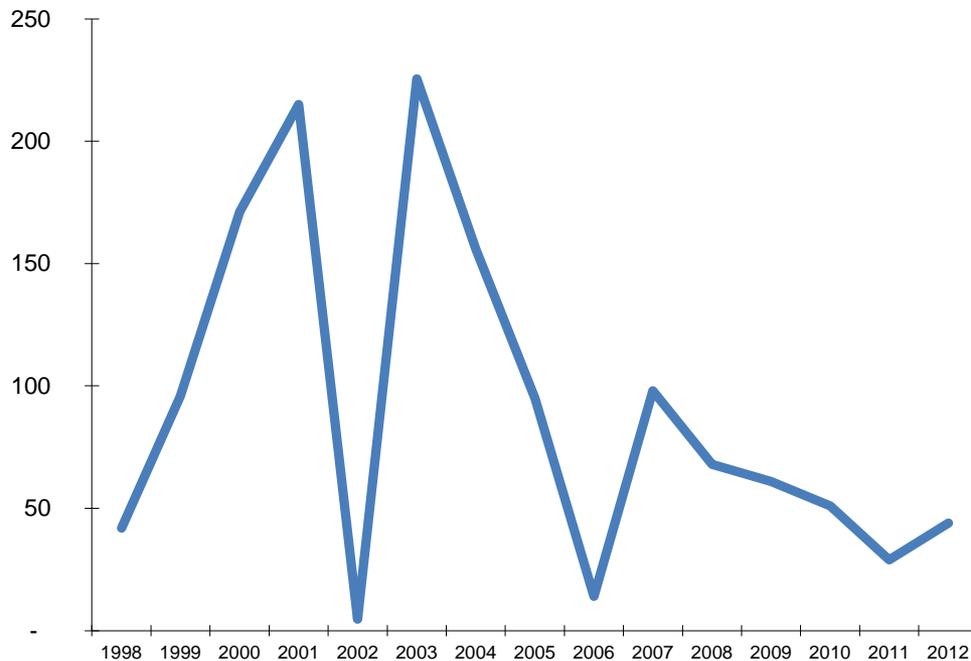
Immobilier d'entreprise

Commerce et présence activités



Culture et valeurs

RESULTAT NET SOCIETE



91K€ annuels sur 15 ans, 51 K€ annuels sur 5 ans

- Outil public au service des politiques publiques
- Conduire 50 opérations de A à Z
- Pas de bénéfices au-delà de la couverture des risques et charges
- Transparence
- Faire ce que l'on dit, dire ce que l'on fait

Culture et valeurs



- Obligation générale de résultat ... et façon de faire, la coproduction
- Mettre en mouvement les intérêts privés autour du projet public
- Celui qui renonce à être meilleur cesse déjà d'être bon

Culture et valeurs



- Produire et faire produire une agglomération durable, accessible à tous, propice à la création de richesse, économe, équipée, dynamique, ouverte aux autres et à l'avenir
- Privilégier les qualités d'usage aux performances chiffrées

Culture et valeurs



Nantes Métropole Aménagement

Pour en savoir plus :

www.nantes-amenagement.fr

02.40.41.01.30

franck.savage@nantes-am.com

