

Décryptage du projet

Données 2024

SAINT-NAZAIRE

Moulin du Pé



Friches



Îlots anciens

Département
44 – Loire-Atlantique

Intercommunalité
CA de la Région
Nazairienne et de
l'Estuaire

Commune
Saint-Nazaire

Nombre d'habitants
71 887 Habitants
(Insee 2020) Zone B1

Subvention fonds vert
500 000€

Superficie
9 ha



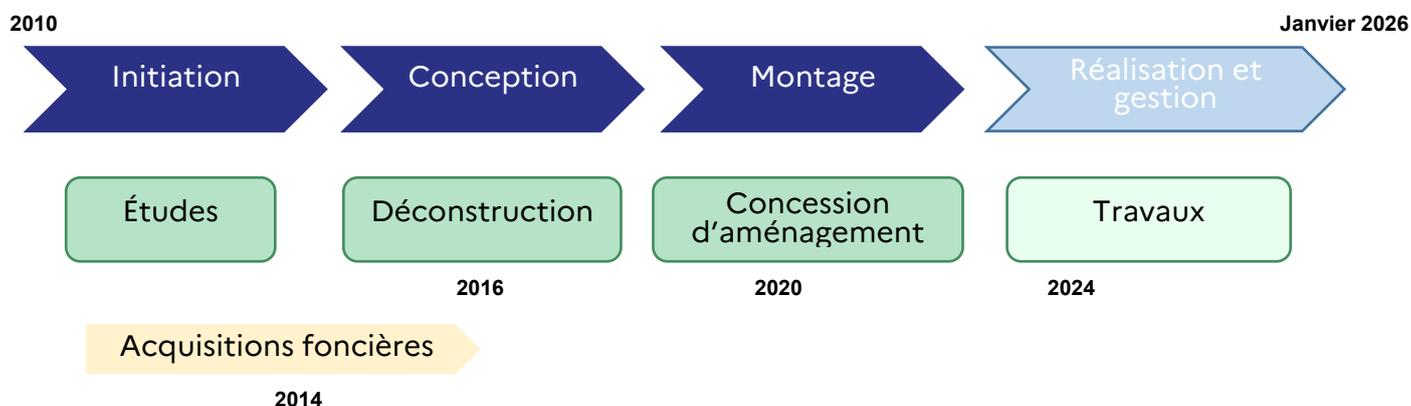
Statut du projet :
Public

Maîtrise d'ouvrage :
SPL SONADEV TP

Programme général :
Des logements

- incluant des services
- incluant des commerces
- incluant d'autres équipements
- présence de pollution

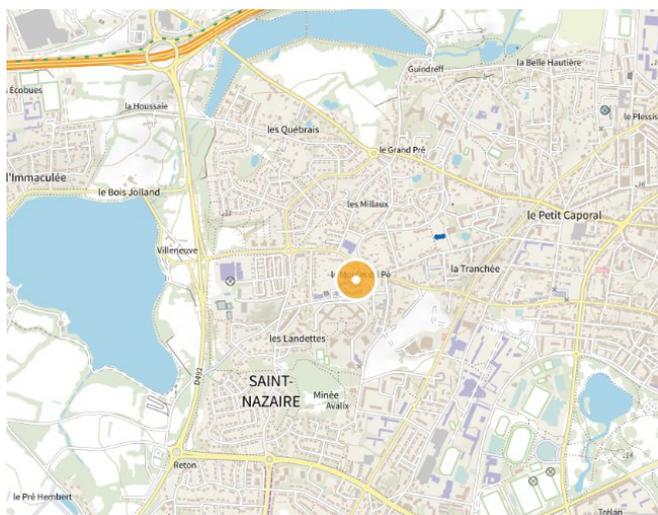
État d'avancement du projet : Début des travaux de construction (septembre 2024)



Mode de réalisation du projet : Concession d'aménagement

DESCRIPTION DU PROJET

Localisation de la friche



Cette opération se situe au nord-ouest de la ville, sur le site de l'ancien hôpital de Saint-Nazaire. D'une surface de près de 9 hectares, le secteur est en zone UAd1, qui constitue un potentiel de renouvellement urbain sur lequel la collectivité a convenu de permettre des opérations innovantes.

Positionné entre le l'étang du Bois Joalland à l'ouest et le littoral au sud, le futur quartier sera desservi par une ligne du bus à haut niveau de service à l'horizon 2025 et sera intégré à la trame verte en cours d'aménagement.

Origine du projet et de la friche

Le projet Moulin du Pé est un projet relativement ancien puisque la première étude menée sur le site remonte à la période 2010 – 2012. Il est relancé en 2017 par l'Agence d'Urbanisme de la Région Nazairienne, mandatée par la CARENE pour l'organisation d'ateliers de réflexion et de concertation sur la programmation et les ambitions.

Pendant cette période, l'hôpital déménage et le site est acheté par la CARENE qui engage les travaux de démolition.

La SONADEV est désignée comme aménageur de ce quartier en 2020 pour une période de 12 ans pour la reconversion et l'aménagement de la friche hospitalière. Le dossier de création de ZAC est approuvé le 13 octobre 2020.

Le site d'origine, occupé par l'hôpital, a fait l'objet d'une démolition qui représente l'un des plus gros chantiers de déconstruction de la région : 40 bâtiments ont été démolis pour un volume total d'environ 100 000 tonnes de béton.

Seuls quelques bâtiments sont conservés : deux bâtiments jumeaux – la maison de la direction et l'immeuble du Trésor Public, ainsi que la chapelle. Ces bâtiments sont préservés au titre de leur apport au patrimoine immobilier du XX^e siècle. Deux parkings en silos construits en 1984 d'une capacité de 470 places sont maintenus pour réduire le stationnement aérien.

Le projet et le programme

Le projet urbain comptera 14 îlots proposant des modes d'habitat variés et la création d'un parc d'environ 2 ha, dans la partie sud de la friche. Ce sont environ 470 logements qui seront créés, dont 30 % de logements «aidés» (10 % de logements sociaux et 20 % de logements bail réel solidaire).

- 19% de logements individuels diversifiés et abordables (lots libres et maisons groupées) dont 10 qui pourraient être proposés en habitat participatif ;
- 15% de logements intermédiaires ;

- 66% de logements collectifs répartis sur l'ensemble du quartier.

Les prescriptions de l'aménageur visent deux ambitions :

- une conception bioclimatique des différents lots (choix dans l'orientation des bâtiments, études des ombres portées, détection des masques solaires...);
- un impact carbone minimisé dans une logique de réemploi des matériaux issus de la déconstruction du site et des efforts demandés aux constructeurs. Les bétons issus de la déconstruction qui avaient été laissés sur place ont été nettoyés, triés et criblés pour une réutilisation sur site évitant ainsi les émissions liées au transport.

Depuis 2021, plusieurs lots de cette opération de renouvellement urbain ont été soumis à consultation.

Pour le 1^{er} lot, en 2022, le projet lauréat retenu est celui porté par le groupement de promoteurs Brémond-Sogéprom avec les équipes d'architectes JBMN, Office Zola et paysagistes OAK. Le projet porte sur la réalisation :

Sur l'îlot : d'un ensemble immobilier d'une surface de plancher (SDP) de 7.071 m² environ, réalisé en deux bâtiments en R+7 et R+13,

PLANS ET COUPES



Perspective axonométrique

comprenant des logements sociaux (en totalité situés sur les deux premiers niveaux du bâtiment B représentant environ 10% des logements à savoir à titre prévisionnel 737 m² pour 11 unités), des logements dits « à prix maîtrisés » et libres (situés dans les cinq niveaux supérieurs du bâtiment B à savoir à titre prévisionnel 1 505 m² pour 24 unités, et dans le bâtiment A à titre prévisionnel 4 142 m² pour 61 unités) ainsi que des locaux d'activité en rez-de-chaussée des bâtiments A et B (à titre prévisionnel 427 m² et 260 m²).

Il est également prévu la réhabilitation d'un parking en silos existant de 157 places.

Il est demandé les certifications suivantes : NF HABITAT HQE profil Bas-Carbone (9 étoiles) pour la partie logements, Niveau 2 du label biosourcé (24 kg/m² de matériaux biosourcés) et le respect de la « Charte de la qualité et de la transition écologique » de la ville de Saint-Nazaire et de la CARENE.

La livraison est prévue fin 2027 et le prix de sortie moyen en libre sera de 4 400€ TTC au m².

Début janvier 2024 deux autres consultations ont retenu :

- Le CISN pour un îlot de 61 logements (50 % libres et 50 % en BRS) avec l'agence Johanne San ;
- Le bailleur Silène pour 25 logements en Bail Réel Solidaire.



Lot 1 – source : SOGEPROM

ACTEURS ET CALENDRIER

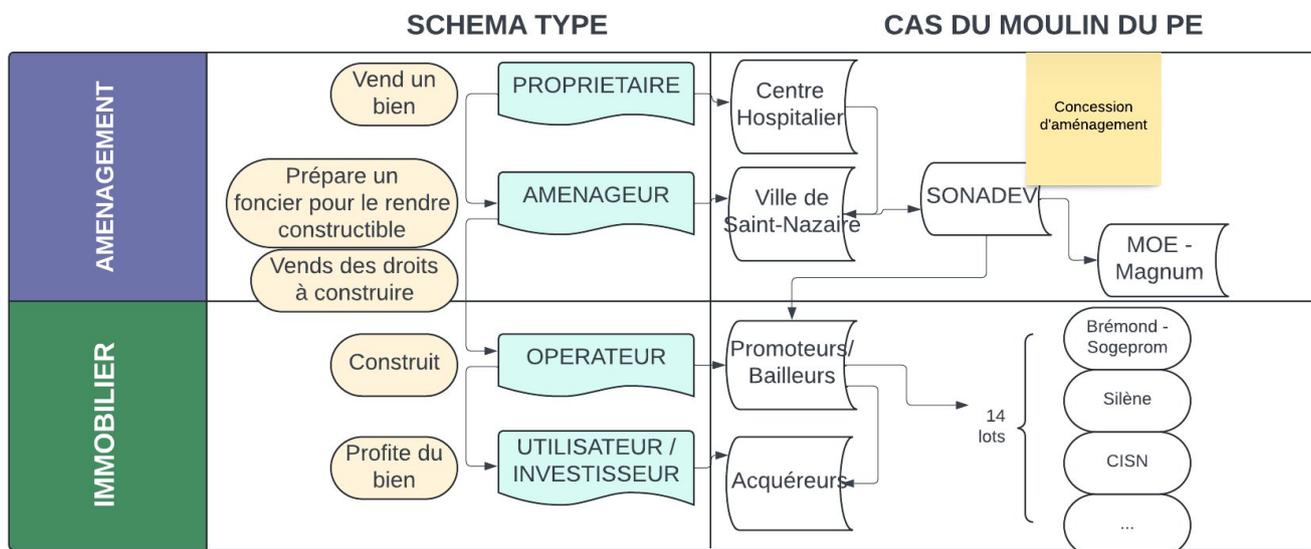
Acteurs

L'équipe du projet

Concédant : Saint-Nazaire agglomération – CARENE

Aménageur : SPL SONADEV TP

Maître d'œuvre : le groupement MAGNUM / FLORENCE MERCIER PYASAGiste / INGEROP / NOCTILUCA / QUAND MEME et t le Bureau d'Études et d'Aménagement Urbain (BEAU) de la ville de St Nazaire en MOE d'EXE.



Calendrier à venir



Leviers de réussite

1. Le projet Moulin du Pé fait partie des quatre projets phares qui jouissent de la démarche de marketing territorial « Ambitions Maritimes ». Cette démarche est particulièrement mise en avant et est marqueur du portage politique fort pour Moulin du Pé.
2. L'attribution du lot n°1 s'est faite au cœur d'une période de forte inflation sur le coût des matériaux et d'augmentation des taux d'intérêt. Pour permettre la sortie de ces logements, le promoteur et l'aménageur ont convenu d'une adaptation forte du programme. Celui-ci est passé de 30% à 10% de logements sociaux. Pour compenser, ce taux sera augmenté sur le reste de la ZAC. Deuxième adaptation au programme, un étage supplémentaire sera construit : R+13 et R+7.
3. La mutualisation des places de stationnement dans les parkings en silos réduit, selon la distance des lots aux parkings, l'obligation faite aux promoteurs de produire du stationnement.
4. En 2019, la Ville de Saint-Nazaire et Saint-Nazaire agglomération ont lancé une démarche de concertation qui a rassemblé plusieurs dizaines de participant.es autour d'une réunion publique et des ateliers participatifs. Elle a permis de définir et de conforter les principes directeurs qui guident la réalisation du projet.

Points de vigilance

5. La présence sur site de bétons très hétérogènes issus de la déconstruction (100 000 tonnes de bétons dont certains présentant des pollutions résiduelles). Face à l'impact de ces déchets sur l'aménagement à venir, tant technique que financier, la SONADEV a décidé de prendre à sa charge leur retraitement. Il a réalisé un essai pilote de traitement sur site de 4 000 tonnes de ces bétons pour les nettoyer, les trier, et les mettre à la bonne taille afin d'en faire un matériau conforme aux besoins. La réussite de cet essai a permis le retraitement des bétons à grande échelle qui s'est achevé en 2023. Le coût total de cette opération est de 1.8 million d'euros. La réutilisation sur site de ces gravats a évité environ 3700 voyages en camion sur la ville. Ce processus est conforme avec les ambitions bas-carbone portée par l'aménageur.
6. Les pollutions se sont avérées plus importantes que prévues (notamment l'amiante ou les hydrocarbures). Le plan masse étant déjà réalisé et afin de maîtriser les coûts, certaines de ces pollutions ont été encapsulées et laissées en place, d'autres ont dû être évacuées (notamment les hydrocarbures).

Le recyclage des parkings : pour les besoins de l'hôpital, 2 silos avaient été construits pour accueillir 450 places de stationnement. Plutôt que de démolir ces silos et de recréer des places de

parkings aériennes ou souterraines , la SONADEV a pris le partie de réhabiliter ces deux silos et de remettre aux normes les places. Le recyclage de ces silos alourdit les dépenses pour l'aménageur mais limite les émissions carbone liées à la démolition / reconstruction de stationnement enterré pour les opérateurs immobilier. La réutilisation du "déjà là" par l'aménageur induit une complexité supplémentaire dans l'opération : évolution des normes constructives et des caractéristiques des voitures,

responsabilités liées aux fondations et au gros œuvre, portage dans le temps de places nécessaires pour des opérations plus lointaines...

BILAN FINANCIER

Le bilan financier est un :

Bilan d'aménagement

Bilan immobilier

Saint-Nazaire - Moulin du Pé - Bilan financier 2024					
Dépenses HT		Recettes HT			
				TOTAL dépenses	26 723 000 €
Foncier	5 014 000 €	Charges foncières	16 713 000 €	TOTAL recettes	26 223 000 €
Études	415 000 €	Subventions	356 000 €	Déficit	500 000 €
Travaux de remise en état du foncier	17 991 000 €	Contributions publiques	9 103 000 €	Subvention obtenue Fonds Friches	500 000 €
Travaux d'aménagement		Autres produits	51000	% par rapport au déficit	100,00%
Contributions et participations					
Maîtrise d'ouvrage	2 160 000				
Autres dépenses	1 143 000 €				
TOTAL dépenses	26 723 000 €	TOTAL recettes	26 223 000 €		