

COMMUNE DE PONT-CHÂTEAU


Îlot du centre

Compte-rendu du COPIL du 26 avril 2017


Présents :

PARTICIPANT	FONCTION	MAIL	PRESENT	Envoi CR
CORNET Danielle	Maire de Pont-Château	dcornet@pontchateau.fr	X	@
LONGATTE Paul	1 ^{er} adjoint à la voirie, bâtiments	plongatte@pontchateau.fr	X	@
POILVE Stéphane	Adjoint aux finances	Stephane.poilve@orange.fr	Excusé	@
MORAND Sylvie	Adjointe aux affaires sociales	Sylvie.morandhh@gmail.com	X	@
MOYON Armel	Adjoint à l'urbanisme	Armel.moyon@gmail.com	X	@
GUIHENEUF Arnaud	Conseiller délégué à la communication, animation locale, référents de quartier et associations culturelles	arnaud.guiheneuf@gmail.com	Abs	@
BLANCHARD Angélique	Conseillère	angie.blanchard@cegetel.net	X	@
ABOT Margareth	Adjointe au commerce	margareth.abot@gmail.com	X	@
MENARD Michel	Conseiller	michel.menard819@orange.fr	X	@
GARRY Gilles	DGS	ggarry@ponchateau.fr	X	@
ROUILLE Christophe	Responsable service finance	crouille@pontchateau.fr	Excusé	@
OILLIC Guy	Responsable des services techniques	Goillic@Pontchateau.fr	X	@
RÔLE Mélanie	Chef de projet, LAD-SELA	m.role@loireatlantique-developpement.fr	X	@
CHABRIER Nicolas-Mary	GOTHAM – Responsable du développement	Nicolas-Mary.CHABRIER@gotham-sas.com	X	@
BONNEAU Christophe	Habitat 44 - Directeur de développement	CBONNEAU@habitat44.org	X	@

LEGENDE DIFFUSION CR :

 = courrier = fax

@ = Email

 = remis en mains propres

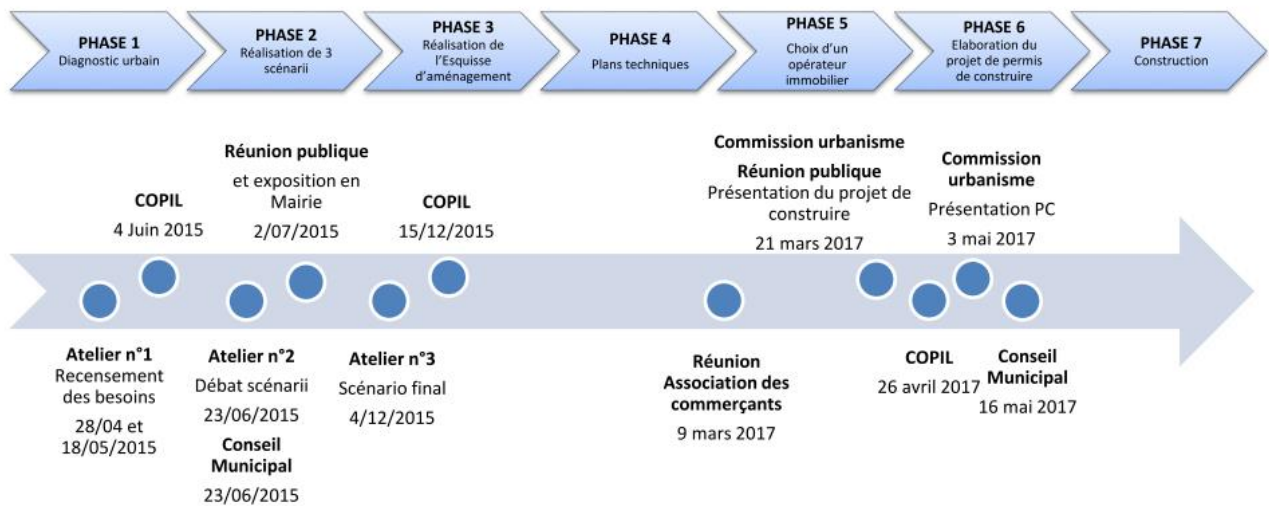
Objet :

COFIL sur :

- Rappel des différentes étapes de la définition du projet urbain
- Présentation du projet urbain
- Présentation du projet de construction par GOTHAM

Réunion :

Lors de ce COFIL, il est rappelé toute la démarche initiée autour de ce projet afin d'y associer les habitants, les riverains et les commerçants :



Lors du 1^{er} atelier, il a été partagé sur site le diagnostic de l'îlot des centraux, son organisation, la composition de son bâti.

Au 2nd atelier, il a été travaillé 3 scénarios du moins construit au plus construit, qui ont été présentés à la population lors de la réunion publique du 2 juillet 2015.

SCÉNARIO 1 :



- 1 Plage verte avec parasols
- 2 Halle de marché (16 places de stationnement possibles)
- 3 Stationnement (19 places)
- 4 Terrasses plantées
- 5 Lieux d'animation (tables de pique-nique, jeux, boulotdrome, kiosque, ...)
- 6 Stationnement (26 places)
- 7 Mail place de la mairie - gare
- 8 Garages riverains à créer
- 9 Renouvellement urbain sur propriété communale

> 5680m² d'espace public

SCÉNARIO 2 :



- 1 Café
- 2 Halle de marché
- 3 Stationnement (26 places)
- 4 Terrasses plantées
- 5 Lieux d'animation (tables de pique-nique, jeux, boulotdrome, kiosque, ...)
- 6 Stationnement (26 places)
- 7 Mail place de la mairie - gare
- 8 Garages riverains à créer
- 9 Renouvellement urbain sur propriété communale

> 5680m² d'espace public

SCÉNARIO 3 :



- 1 Plage verte avec parasols
- 2 Halle de marché (14 places de stationnement possibles)
- 3 12 logements, 400m² de SdP de commerces
Gestion du stationnement en couloir
- 4 Terrasses plantées
- 5 Terrasses
- 6 3 logements
250m² de SdP de commerces
- 7 Stationnement (26 places)
- 8 Mail place de la mairie - gare
- 9 Garages riverains à créer
- 10 Renouvellement urbain sur propriété communale

> 4884m² d'espace public / 975m² de logements /
650m² de commerces et services

Fin 2015, il a été partagé avec les participants des 2 premiers ateliers le scénario final pressenti suite aux remarques formulées, complété d'une étude réalisée par le CEREMA sur l'utilisation des parkings du centre-ville et avec l'hypothèse de la suppression du parking provisoire situé actuellement sur l'îlot des centraux.



Cette étude a permis de montrer que les parkings du centre-ville n'étaient pas saturés. Les parkings sur l'îlot des centraux sont très utilisés, mais la zone bleue partielle permet d'instaurer une rotation du stationnement alors que sur l'autre (parking A), les véhicules s'y stationnent pour la journée.

Cette étude complétée du travail des ateliers a permis de définir le projet urbain suivant.



Dans le cadre de ce projet, les services de la DRAC ont été interrogés pour savoir si l'archéologie préventive serait prescrite. La DRAC a répondu négativement.

Concernant les procédures d'urbanisme, il a été constaté dernièrement la désaffectation du domaine public afin de procéder à son déclassement.

La ville de Pont-Château aura donc recours à la division primaire après l'obtention des permis de construire. Cette division s'opère lors du transfert de foncier régularisé par acte notarié.

En parallèle, un questionnaire a été adressé à l'ensemble des commerçants de Pont-Château afin d'établir un état des lieux des demandes tenant compte de leur situation actuelle, et connaître ainsi au plus vite les commerçants qui souhaitent profiter de cette opportunité soit pour agrandir leur local, pour devenir propriétaire...

Cette enquête a permis d'identifier 3 commerçants dont un restaurateur et un boulanger.

Lors du dernier COPIL, le projet était envisagé avec une programmation 100% locatif social. A l'issue, il a été étudié la possibilité d'avoir une opération mixte. Accompagné par Habitat 44, LAD-SELA a réalisé une étude commerciale et des 1^{ère} faisabilités

Une étude de marché a donc été réalisée afin de mieux appréhender le contexte économique du marché immobilier à Pont-Château.

Il ressort de cette étude :

- **Etude de l'offre commerciale sur internet (OF Immo, entreparticuliers.com...)**

Moyenne	T1	33 m ²	70 229 €	2128 €/m ²
Moyenne	T2	46 m ²	92 350 €	1991 €/m ²
Moyenne	T3	61 m ²	135 109 €	2219 €/m ²
Moyenne	T4	78 m ²	143 750 €	1855 €/m ²

Ainsi le prix moyen du m² en logement sur Pont-Château est aux alentours de 2 000 € TTC.

Plusieurs faisabilités ont été réalisées avec Habitat 44 et l'Agence d'architectes Quadra :

- Construction de 20 logements collectifs répartis (15 en locatif social + 5 en accession libre) et cellules commerciales en rdc avec un sous-sol de 24 places. Le coût de construction a été estimé à 2 556 566 € HT en tenant compte de l'étude de sol réalisée et montrant les caractéristiques du sous-sol. En y intégrant tous les frais inhérents à cette opération (Honoraires sur travaux, frais de commercialisation, frais financiers, frais de société), nous avons un prix de revient de 2 270 € HT/m² soit 2 724 € TTC/m² très au-dessus du prix moyen acceptable pour le marché immobilier de Pont-Château.
- La réalisation du sous-sol engendre un surcoût non absorbable par l'opération immobilière (470 000 € HT pour 24 places de stationnement)

Il est rappelé en COPIL qu'un opérateur DURET Immobilier avait proposé un projet immobilier en accession libre avec des cellules commerciales et beaucoup de stationnement en sous-sol. Cet opérateur n'a pas donné suite et aucun permis de construire n'a été déposé. Ce dernier a très certainement été confronté aux mêmes réalités économiques où le poids du parking en sous-sol était trop lourd avec un coût de construction largement supérieur aux prix de vente moyens pratiqués sur Pont-Château.

Le projet de construction :

Madame le Maire rappelle en préambule à la présentation du projet par Monsieur CHABRIER de GOTHAM, les différentes remarques qui ont été formulées suite à la réunion publique du 21 mars dernier :

- Il est demandé d'avoir une 10^e de logements en accession libre répartis entre le bâtiment B et C (le projet initial proposait 33 logements dont 3 en accession)
- L'écriture architecturale des toitures du bâtiment A apparaît répétitive. Il a été demandé d'avoir une plus grande diversité

Monsieur CHABRIER présente le projet dans son ensemble et précise que tous les détails architecturaux seront présentés par l'Agence Nomade lors de la commission urbanisme à venir.

Ces 2 points ont donc été regardés attentivement par le Maître d'ouvrage Gotham et son architecte Nomade :

- Proposer les logements du bâtiment C à l'accession ne répond pas aux objectifs commerciaux que s'imposent GOTHAM, ni à leur connaissance du marché local sur des logements collectifs en accession. Ces logements sont relativement imbriqués et trouveront difficilement preneurs.
- Il a également été étudié sur le bâtiment A, de passer quelques logements en accession pour atteindre l'objectif de 10. Bien qu'il y ait 2 bâtiments, nous sommes sur une seule et même copropriété avec des parties communes et un seul point d'accès pour l'ensemble des logements. Avoir entre 4 et 6 propriétaires sur les 23 logements n'est pas souhaité ni par Habitat 44, ni par Gotham, car il y a des problèmes de gestions de bâtiments, d'usages, les intérêts pour la résidence ne sont pas les mêmes entre des locataires majoritaires et des propriétaires minoritaires. La commercialisation de ces quelques logements sera difficile.
- L'augmentation du nombre de logements en accession est impactante sur l'organisation des stationnements, puisque la règle est double par rapport au logement social. Sur le bâtiment A, la conséquence est la suppression de surface commerciale et donc une perte d'animation des rdc au regard du cœur d'îlot.

Gotham a fait une proposition de logements supplémentaires sur le bâtiment B, allant jusqu'à 7 logements de type 3. Cette proposition a une forte incidence sur l'organisation du bâtiment proposant des volumes supplémentaires, obérant tout le sud de la propriété de la Pharmacie et ayant un impact visuel très important sur le projet urbain dans son ensemble.

Gotham précise qu'aujourd'hui, il ne connaît pas encore les demandes de logements et les typologies recherchées. LAD-SELA précise qu'une fiche de renseignement a été remise à la mairie pour identifier au plus vite toutes les demandes d'acquéreur potentiel. A ce jour, aucune demande écrite n'a été formulée.

Par ailleurs cette hypothèse travaillée a également des conséquences sur le stationnement :

- Initialement le projet avait 3 logements donc 3 stationnements
- Cette version implique une modification du RDC commercial pour dégager des stationnements supplémentaires (au détriment de l'implantation du restaurant) ou bien trouver sur l'espace public les stationnements manquants (non conforme au PLU).

Enfin, GOTHAM précise que son offre financière pour la réalisation de cette opération est de 150 000 € HT pour les 3 îlots. Cette offre tient compte du risque qu'il prend sur la commercialisation des rdc commerciaux et de l'accompagnement des commerçants.

Suite à cette présentation du projet urbain puis du projet immobilier, Madame le Maire propose un tour de table pour permettre à chacun d'exprimer ses remarques sur le projet et avoir un avis de la part du COPIL sur le projet et sa poursuite :

- **Pas de remarques sur l'emprise des différents îlots. L'îlot C est très satisfaisant, regrette cependant que les bâtiments A et B n'offrent pas de logement en accession pour les Pontchâtélains.**
- **Manque de parkings publics supplémentaires pour les clients des commerces**
- **Pour autant, les commerçants eux-mêmes, ne réclament pas de parkings supplémentaires car la zone bleue fonctionne bien**

- **Beau projet : dommage qu'il n'y ait pas sur le bâtiment A, une mixité entre l'accession et le locatif social.** (*Mr BONNEAU précise qu'en tant que bailleur, il ne souhaite pas pour des questions de gestion, avoir des logements en accession avec du locatif. Surtout si les propriétaires sont minoritaires, cela posera des problèmes, pour la gestion de la copropriété et les dépenses générées pour l'entretien. Mr CHABRIER n'y est pas favorable, là encore, commercialement, il est difficile de présenter à la vente quelques logements dans un bâtiment accueillant majoritairement des logements sociaux*). **Mais comprend le problème de l'équilibre financier de l'opération**
- **Espère que le projet va amener plus de vie en centre-ville**
- **Aurait aimé aussi plus de logements en accession, mais aux vues des contraintes, le scénario apparaît équilibré et l'îlot B ne peut pas mettre en péril le paysage urbain pour de l'accession libre.**
- **Il y a eu plusieurs scénarios d'étudier. Cet îlot ne peut pas répondre à tous les enjeux de la ville. On offre un vrai parcours résidentiel, des logements de qualité, du dynamisme avec les commerces, et une très belle qualité de vie en centre-ville avec un beau lieu de convivialité**

Le COPIL valide le projet urbain et les projets de constructions présentés ce jour.