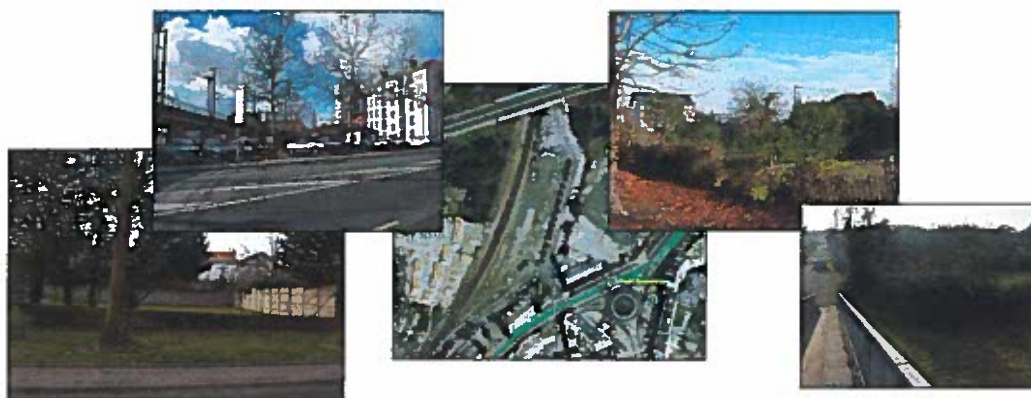
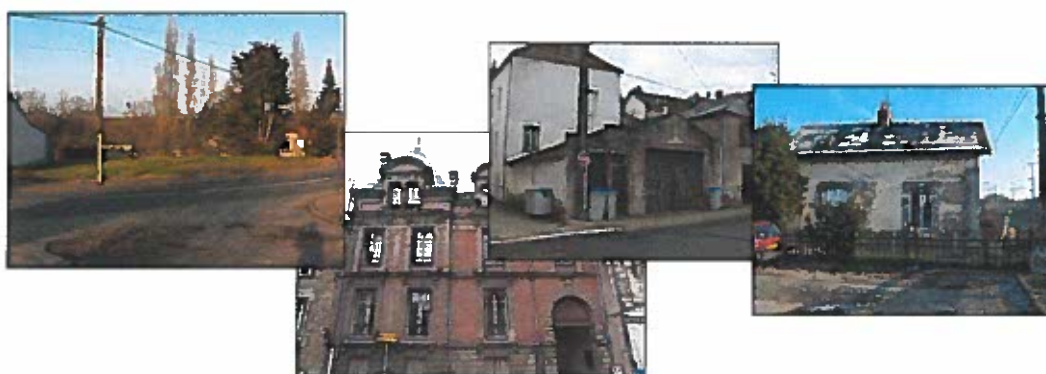


Travail réalisé par Anne-Charlotte JOSSE  
Magistère 3  
Département Aménagement  
Ecole Polytechnique de Tours

Pour le Service Action Foncière  
De Nantes Métropole



**Recensement des propriétés de l'Etat,  
de la SNCF et de R.F.F.  
susceptibles d'accueillir du logement social**



Stage du 04 Janvier au 04 Avril 2006  
Sous-la direction de Monsieur Didier BOUTET, enseignant-conseiller  
Et de Mesdames Régine CHABI-REVAIREAU et Béatrix BREHERET,  
Responsables du service Action Foncière



## Sommaire

Remerciements.....	p 3
Introduction.....	p 5
Bilan des parcelles retenues pour du court terme.....	p 7
<b>FICHES</b>	
Parcelles de Nantes.....	p 10
Parcelles de Bouguenais.....	p 52
Parcelles de Carquefou.....	p 56
Parcelles de Couëron.....	p 62
Parcelle du Pellerin.....	p 69
Parcelles de Rezé.....	p 72
Parcelle de Sainte-Luce-sur-Loire.....	p 82
<b>SYNTHESE POUR LE COURT TERME.....</b>	<b>p 86</b>
Bilan des parcelles retenues pour du long terme.....	p 92
<b>FICHES</b>	
Parcelles de Nantes.....	p 93
Parcelle de Couëron.....	p 101
Parcelles de Saint-Herblain.....	p 104
Parcelles de Saint-Sébastien-sur-Loire.....	p 111
<b>SYNTHESE POUR LE LONG TERME.....</b>	<b>p 115</b>
Synthèse générale des surfaces retenues par secteur du P.L.H.....	p 118
Mise en relation des surfaces retenues avec les objectifs du P.L.H. ....	p 119
Un décalage certain entre les objectifs de production, les besoins et les logements sociaux réellement réalisés.....	p 119
Des évolutions contrastées du parc SRU sur le territoire de Nantes Métropole.....	p 122
Le positionnement des propriétés recensées de l'Etat, de la SNCF et de RFF : moyen de rééquilibrage ou d'accroissement des écarts constatés ?.....	p 124
Conclusion : un bilan mitigé.....	p 128
Bibliographie.....	p 130
Tables des annexes.....	p 131

## Remerciements

Je tiens à remercier toutes les personnes qui ont, par différents moyens, permis la réalisation de ce travail et, en premier lieu, tout particulièrement, le service Action Foncière de Nantes Métropole :

Madame Régine CHABI-REVAIREAU, responsable  
Madame Béatrix BREHERET, responsable adjointe

et

Madame Vanessa ALLAIN  
Mademoiselle Sandrine BELIER  
Mademoiselle Elise CLARAMOND  
Madame Yolande CLEN  
Madame Valérie DELFOUR  
Madame Raquel FABRE  
Madame Maryvonne GILLEREAU  
Madame Jocelyne GUERIN  
Madame Odile MARCAIS  
Madame Geneviève VINCENT-MORGAT

et également

Monsieur Didier BOUTET, Enseignant-conseiller de ce stage, Professeur au Département Aménagement de l'Ecole Polytechnique de Tours

puis par ordre alphabétique,

Madame Fabienne AUGEREAU, du service Développement Economique et Urbanisme du pôle Erdre et Cens

Monsieur Pierre BALLOSSIER, Architecte du GEPA Centre-Sud à Urbana

Madame Sylvie BELLANGER, responsable de l'Urbanisme et du Développement Economique au pôle Chantenay-Chézine

Madame Laurence BEZERT, du pôle Missions Projets à Urbana,

Monsieur Alain BILLY, responsable du Développement Urbain au pôle Nantes-Loire

Monsieur Jean-Michel BOURQUIE, du service Foncier, du pôle du Vignoble

Madame Sylvie BRANCO, du service Foncier du pôle Loire et Sèvre

Madame Laurence BRECHET, du service Développement Urbain du pôle Sud-Ouest

Monsieur Philippe BRETESCHE, du service Urbanisme P.L.U. de Nantes Métropole

Monsieur Philippe CARON, Instructeur PC à Urbana

Madame Virginie CHAHINE, du pôle Missions Projets à Urbana

Monsieur Jean-Luc CHARRIER, du service Foncier du pôle Loire-Chézine

Madame Maela COLLIOU, service Urbanisme PLU de Nantes Métropole

Madame Emmanuelle DUSSART, du service Foncier du pôle Sud-Ouest


Monsieur Brice GALLAIS, chargé de missions Projets Ferroviaires à la Direction Transports Collectifs et Stationnement de Nantes Métropole  
Madame Amélie GIRAUD, du GEPA Ouest à Urbana  
Madame Déborah GUERINEAU, du service Foncier du pôle Erdre- Fleuriaye  
Madame GUILLOU, du service de l'urbanisme de la mairie de Couëron  
Monsieur André HERBRETEAU, du service Maîtrise d'Ouvrage de la Direction Transports Collectifs et Stationnement à Nantes Métropole  
Monsieur Jean-François JOURDREN, de la Délégation du Système d'Information de Nantes Métropole  
Madame Anne-Sophie LACAPELLE-LE GAL, du service foncier du pôle Nantes-Cens  
Madame LAGARDE, du service de l'Aménagement de la Cité de la mairie de Bouguenais  
Madame LUCAS, du service de l'Urbanisme de la mairie de Saint-Jean-de-Boiseau  
Monsieur Judicaël MANSION, du service Foncier du pôle de l'Aubinière  
Madame Françoise MAUREL, du service foncier de la mairie de Saint-Sébastien-sur-Loire  
Monsieur Michel MENARD, du service Foncier du pôle Erdre et Cens  
Monsieur Jean-François METAYER, responsable du Développement Urbain au pôle Loire et Sèvre  
Monsieur Michel MORAND, du service politique de l'habitat de la Direction Habitat et Solidarités à Nantes Métropole  
Madame Christine PERRON, de la Délégation du Système d'Information de Nantes Métropole  
Madame Cécile PICHERIT, du service Développement Urbain du pôle du Vignoble  
Monsieur Michel PICHON, de la Délégation du Système d'Information de Nantes Métropole  
Madame Marie-Hélène PRIEUR, du service Foncier du pôle de Chantenay  
Monsieur Eric RAIMONDEAU, responsable du Développement Urbain au pôle Erdre-Fleuriaye  
Monsieur Pierre-Louis TABOUREL, stagiaire à Nantes Aménagement  
Monsieur Jacky TOUGERON, du service Urbanisme P.L.U. de Nantes Métropole  
Monsieur Louis-Pierre TRET, Directeur de l'Urbanisme et du Foncier de Nantes Métropole  
Madame VERCHERE, Directrice du Centre d'Action Educative de Bouguenais  
Monsieur Pascal VIOLAIN, du service Urbanisme PLU de Nantes Métropole  
Madame WAUTRIN, responsable du Service Développement Urbain de la mairie de Rezé



## Introduction

A l'image de la plupart des grandes agglomérations françaises, le territoire de Nantes Métropole, qui se compose de 24 communes, est affecté par la hausse généralisée et persistante des coûts de l'immobilier. A ce constat s'ajoute la difficulté à mobiliser du foncier disponible et opérationnel pour la réalisation d'opérations publiques d'aménagement, même si une grande partie des communes est en progression dans ce domaine. Ceci est également amplifié par les très fortes hausses des références et des transactions foncières.

Dans ce contexte, une proportion importante des opérations, notamment sur Nantes, est réalisée sur des terrains acquis en diffus, donc au prix fort du marché, dans un tissu en renouvellement urbain. La notion de rentabilité est de ce fait omniprésente dans chaque opération, même si chaque commune se doit de garder à l'esprit **les deux priorités du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.)** :

- 
- ⇒ *Produire des logements nouveaux en quantité suffisante pour assurer les enjeux de développement du territoire communautaire*
  - ⇒ *Susciter une offre de logements diversifiée pour permettre les parcours résidentiels sur l'agglomération*

Parmi ces priorités figure l'enjeu fort de l'offre sociale de l'habitat, auquel Nantes Métropole doit répondre, en satisfaisant la demande des ménages à revenus modestes en attente d'un logement locatif social et d'une accession à la propriété abordable.

Pour cela, des objectifs ont été pris en compte dans les P.A.D.D. des P.L.U. et contractualisés avec les communes, qui éprouvent des difficultés à mobiliser du foncier opérationnel pour répondre à ces objectifs, alors que la part des logements locatifs atteint les 20, 30 voire 40% dans chaque nouvelle opération publique.

C'est dans ce contexte, mais également pour répondre aux objectifs gouvernementaux fixés dans la loi SRU ou encore dans le projet de loi « d'engagement national pour le logement », qu'a été réalisée cette étude portant sur le recensement des propriétés de l'Etat, de la SNCF et de R.F.F. susceptibles d'être mutables pour accueillir du logement social. Plus particulièrement, ce travail fait suite à l'intervention de Jean-Louis Borloo, ministre de

l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, qui porte sur la mobilisation des propriétés de l'Etat et de ses établissements publics pour le logement social avec une décote de 25 % sur le prix du terrain, cette intervention ayant donné lieu au décret n°2005-1571 du 15 décembre 2005 qui figure en annexe.

**Le service Action Foncière a de ce fait été missionné pour :**

- ⇒ *Recenser les biens susceptibles d'être mis sur le marché foncier de l'Etat afin d'anticiper les négociations avec l'Etat, la SNCF ou RFF sur le territoire communautaire.*
- ⇒ *Identifier l'offre foncière pour accueillir de l'habitat social en fonction des zones du P.O.S. actuel et des zones du futur P.L.U. en cours d'élaboration et en fonction des territoires « déficitaires ».*

A partir d'une liste « DGI » et d'une cartographie indifférenciée des propriétés de l'Etat a été réalisée une enquête sur les propriétés répertoriées. Cette enquête s'est traduite par la réalisation de nombreux tableaux Excel, joints à ce dossier en format numérique, qui reflètent les diverses étapes permettant d'aboutir au résultat suivant.

Les parcelles sont présentées ici de manière à pouvoir identifier un potentiel exploitable afin d'entamer par la suite des négociations avec les propriétaires concernés. C'est à partir de ce travail et après réflexion sur les priorités à donner au territoire, déjà suscitées par l'analyse du P.L.H. dans le cadre de cette étude, que pourront être réalisées des faisabilités par les pôles de proximité. Ce travail n'a donc pas pour but de proposer des projets, mais de mettre l'accent sur des espaces intéressants pour de l'habitat social.

Il est à noter que lors du classement des 2 600 parcelles répertoriées à l'origine, un certain nombre d'entre elles se sont révélées pouvant être destinées à un autre type d'occupation. A titre indicatif, ces parcelles ont été ajoutées à ce travail en annexe.

## Bilan des parcelles retenues pour du court terme

L'analyse physique des sites et les échanges avec les différents pôles et d'autres acteurs qui travaillent sur le territoire de Nantes Métropole ont permis de mettre en place, par commune, des fiches des parcelles retenues, sur lesquelles figurent des photos aériennes et des extraits cadastraux issus de Géonantes, ainsi que des commentaires nécessaires à une meilleure compréhension du terrain.

De même, sont présentées des propositions d'aménagement qui prennent la forme d'esquisses, afin de montrer la pertinence de l'acquisition de ces parcelles par l'exploration des possibilités qu'elles offrent, en tenant compte des espaces qui les environnent. En effet, certaines parcelles retenues sont à envisager dans le cadre d'une évolution de propriétés voisines, car, considérées seules, elles n'éveillent pas de grand intérêt de par leur surface et leur configuration.

Dans un premier temps, sont présentées les parcelles recensées dites « intéressantes à court terme ». Il convient alors de préciser le sens que prend dans cette étude l'expression « court terme », qui est alors déterminé par le zonage et non par le délai de réalisation du projet, difficile à évaluer dans la mesure où l'état des lieux et le processus de négociation potentiel ne sont pas enclenchés. Il s'agit, en effet ici, de parcelles situées en zones urbanisées, qui permettent d'envisager des projets dans les années qui suivent l'acquisition.

A ce titre, plusieurs types de zones sont concernés par les parcelles retenues. Il convient donc d'en donner les définitions contenues dans les règlements d'urbanisme de chaque commune, auxquelles il faudra se reporter lors de la lecture des fiches.

### ⇒ Pour la commune de Nantes :

- **Zone UA1** : la zone UA couvre le secteur de la commune considéré comme devant recevoir les logements, les équipements et les activités, participant directement au développement du centre d'une agglomération de 500 000 habitants, capitale régionale. Plus précisément, la zone UA1 se développe sur les espaces susceptibles d'évoluer facilement.
- **Zone UB** : elle couvre le tissu pavillonnaire de la commune. Quelques petits collectifs y sont déjà installés et des activités peuvent libérer

des potentialités importantes. Le caractère général de cette zone est préservé notamment par la mise en place d'un épannelage.

- **Zone UE :** elle regroupe les secteurs d'implantation des grands équipements publics et privés, les universités et les grandes écoles, les centres de recherche et des activités. En général cette zone est urbanisée sous forme de parcs d'activités dont le caractère vert doit rester très marqué.

- **Zone UPa :** elle couvre une partie du territoire de l'île de Nantes, destinée à recevoir des logements, des équipements et des activités, participant directement au développement du centre d'une agglomération de 500 000 habitants, capitale régionale et cœur d'une métropole européenne.

⇒ **Pour la commune de Bouguenais :**

- **Zone UBa :** la zone UB regroupe les quartiers périphériques des bourgs correspondant aux extensions urbaines récentes et ayant une fonction de mixité : habitat individuel et collectif, équipements publics, activités économiques compatibles avec la vie de quartier. Sur cette zone le C.O.S. (Coefficient d'Occupation du Sol) est de 0,6.

⇒ **Pour la commune de Carquefou :**

- **Zone UBa :** la zone UB est une zone résidentielle d'habitat dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les équipements d'infrastructures existent ou sont en cours de réalisation. Le secteur UBa correspond plus particulièrement à une zone pavillonnaire dense, dont le C.O.S. est de 0,5.

⇒ **Pour la commune de Couëron :**

- **Zone UBb :** elle correspond aux premières phases d'extension de l'urbanisation de Couëron, en continuité du centre ancien. La vocation principale est l'habitat, la présence d'activités commerciales et de services étant autorisée. Cette zone est entièrement équipée ou en voie de l'être. Le C.O.S. est de 0,5.

⇒ **Pour la commune du Pellerin :**

- **Zone UAd :** déjà urbanisée, la zone UA possède un caractère central d'habitat dense, de services et d'activités liées à la vie urbaine où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Plus particulièrement, la zone UAd est une zone dans laquelle la forme urbaine ainsi que la qualité architecturale du bâti traditionnel des bords de Loire seront maintenus.

⇒ **Pour la commune de Rezé :**

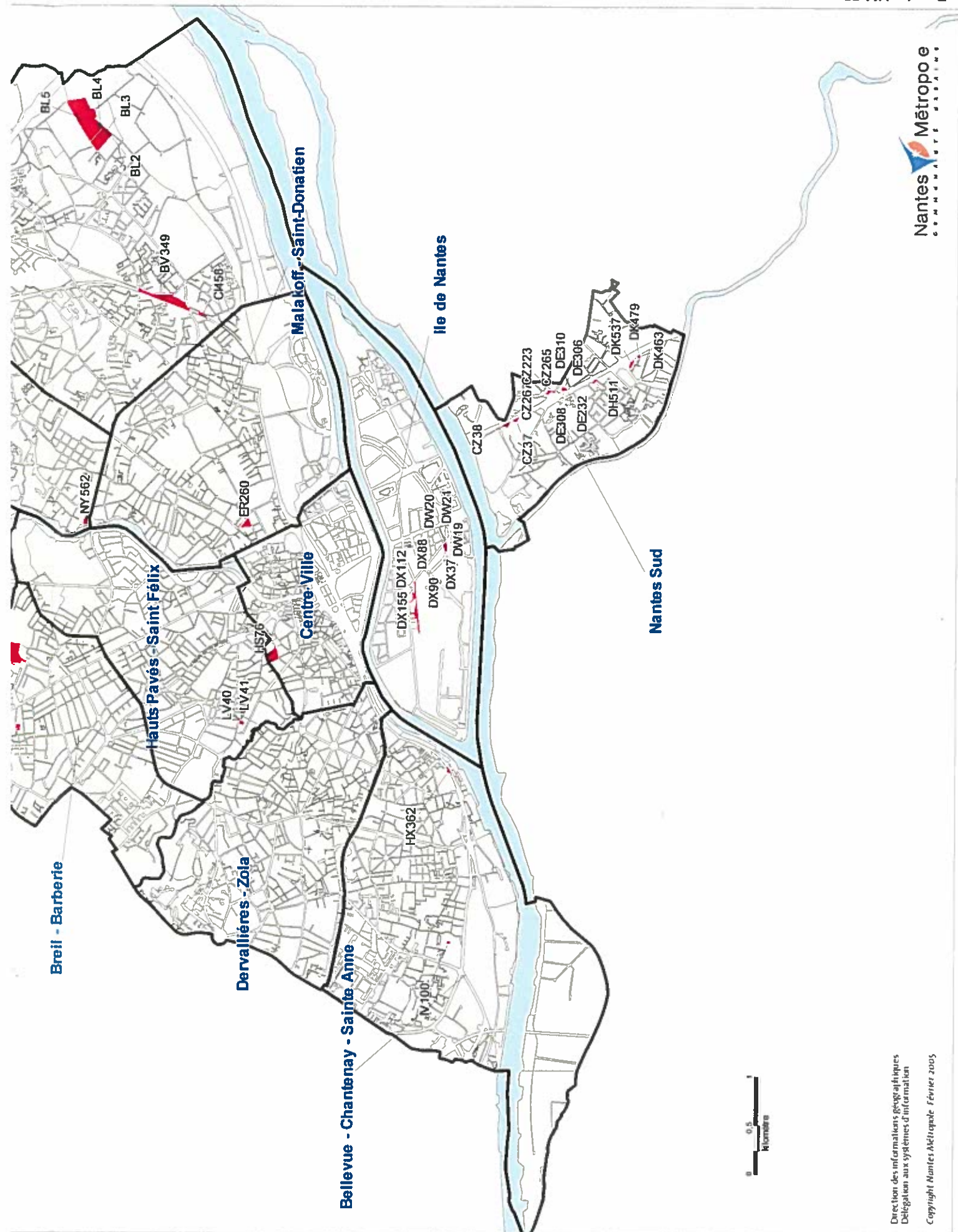
- **Zone UA :** elle possède un caractère central et est affectée essentiellement à l'habitat, aux services et aux activités qui en sont le complément. La densité y est relativement élevée et les constructions y sont disposées en ordre continu.
- **Zone UB :** elle correspond à une zone de densité moyenne comportant un habitat mixte de collectifs et d'individuels continus ou discontinus, accompagnés de commerces et de services de proximité.
- **Zone UP :** cette zone étant nouvellement créée, il n'en figure pas encore de définition générale dans l'actuel document d'urbanisme de Rezé. Toutefois, à l'image du secteur de l'île de Nantes, cette zone s'applique à un espace en plein renouvellement urbain, où la densité sera élevée, mêlant habitat et activités.

⇒ **Pour la commune de Sainte-Luce-sur-Loire :**

- **Zone UCa :** la zone UC est constituée par les écarts, les hameaux et petites agglomérations situés en zone rurale. Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation. La zone UCa correspond à un secteur constructible traditionnel en espace rural.

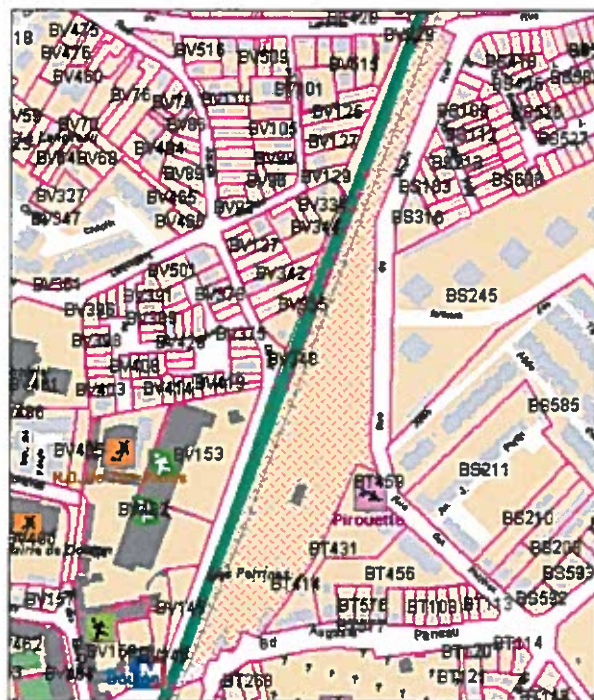
## Parcelles de Nantes





**Parcelle BV 349**

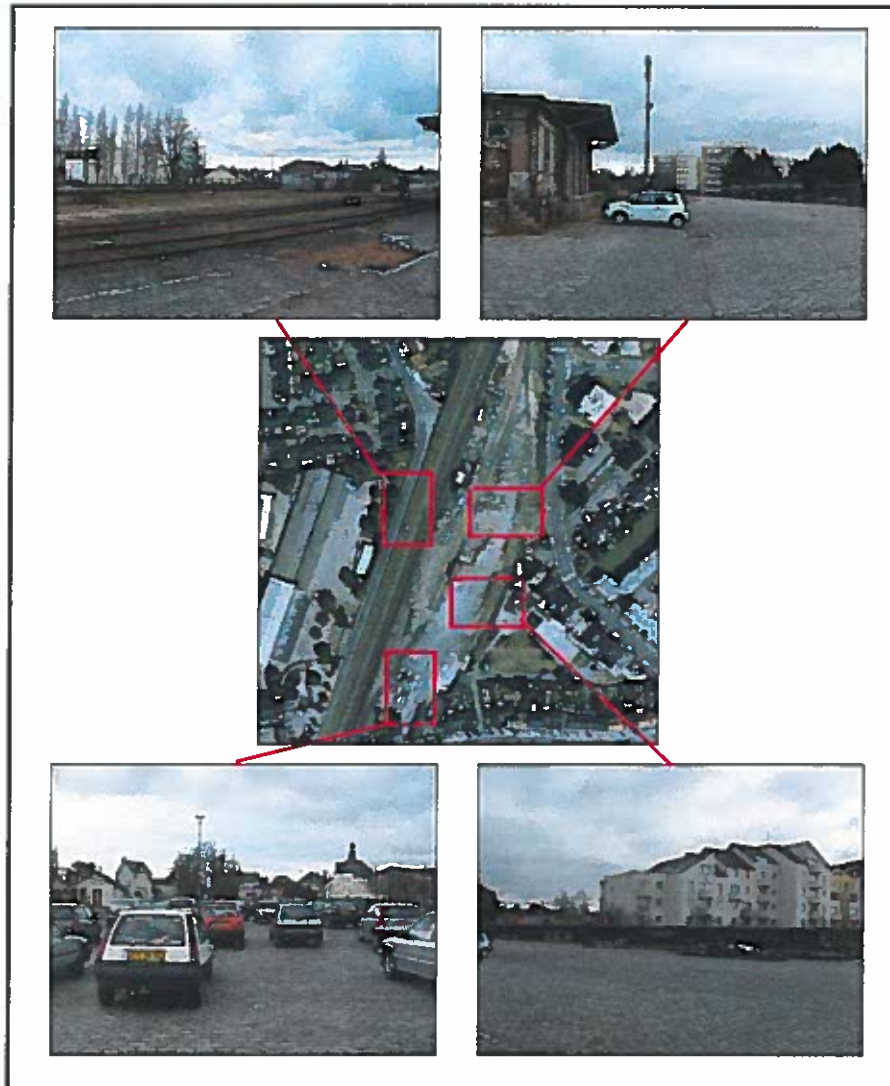
**Planche cartographique n°61-34, Rue du Moulin Neuf  
SURFACE : 26 101 m<sup>2</sup>, zone UB**





## Commentaire

Cette parcelle correspond à l'ancienne gare de Doulon et possède aujourd'hui plusieurs enjeux, du fait de la surface intéressante qu'elle met à disposition et de sa position géographique en pleine zone urbanisée.



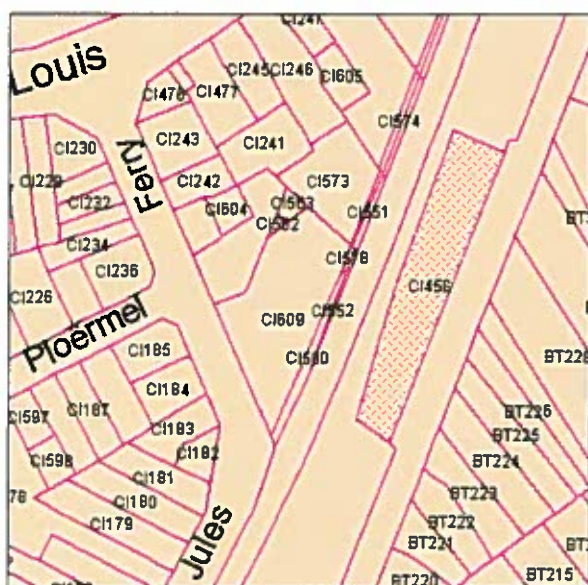
En effet, la direction des transports collectifs et du stationnement de Nantes Métropole envisage, dans le courant de l'année 2006, d'y implanter un parc relais à proximité de la ligne 1 du tramway et d'autres lignes de bus, afin de pallier également au stationnement illicite des véhicules. La surface minimale nécessaire à la réalisation d'un parking de 100 places qui pourrait, dans un premier temps, répondre aux besoins, est estimée à 2 500 m<sup>2</sup>. Toutefois, les objectifs de stationnement dans les années suivantes pourraient être élargis à 200 voire 250 places, au moyen d'un parking en silos.

De même, cet espace est l'un des sites retenus par la SNCF pour implanter des ateliers de maintenance d'environ 2 000 m<sup>2</sup> pour les véhicules de la desserte tram-train Nantes-Châteaubriant, auquel il faut ajouter la surface nécessaire à l'aménagement d'accès routiers. Des négociations sont actuellement en cours mais rien n'est encore arrêté. Il est à noter que ces négociations portent non pas sur la totalité de la surface cadastrale mentionnée, mais sur la partie exploitable appartenant à la SNCF, un découpage interne ayant été réalisé entre SNCF et RFF. La surface réelle considérée représente donc 9 468 m<sup>2</sup>, à laquelle on peut soustraire l'emprise des rails, ce qui revient à évaluer à **7 000 m<sup>2</sup> la surface à prendre en compte.**

En tenant compte également du projet de ligne Nantes-Carquefou qui pourrait donner lieu à la réalisation d'une station sur ce site, l'évaluation des surfaces nécessaires aux différents projets montrent qu'une partie du site serait disponible et pourrait faire l'objet de construction de logements sociaux. De cette manière, cet espace, directement relié au tissu urbain environnant, serait mieux mis en valeur. Toutefois, au regard de la complexité de la mise en place des projets en discussion, la perspective de créer des logements sur cette parcelle est quelque peu lointaine.

**Parcelle CI 458**

**Planche cartographique n°61-34, 43 à 49 Avenue du Forgeron  
SURFACE : 1 238 m<sup>2</sup>, zone UB**

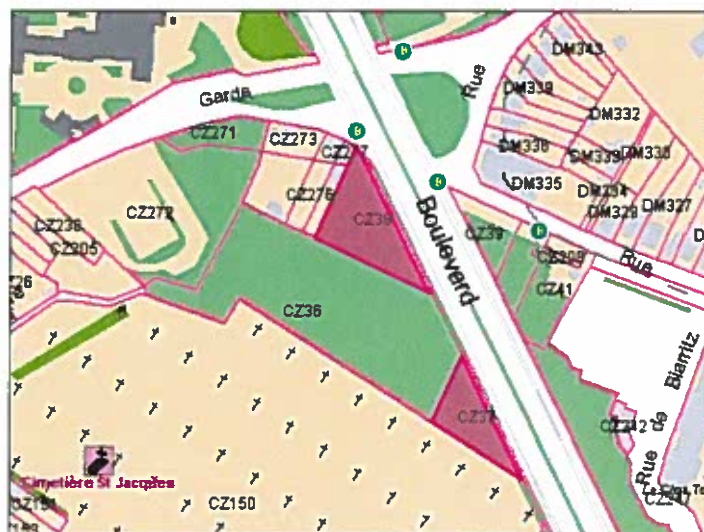


### Commentaire

Située dans un secteur pavillonnaire central de Nantes, à proximité des transports en commun, cette parcelle concerne deux pavillons en bordure de rails, ce qui limite fortement la zone de constructibilité, si l'on tient compte des marges de recul.



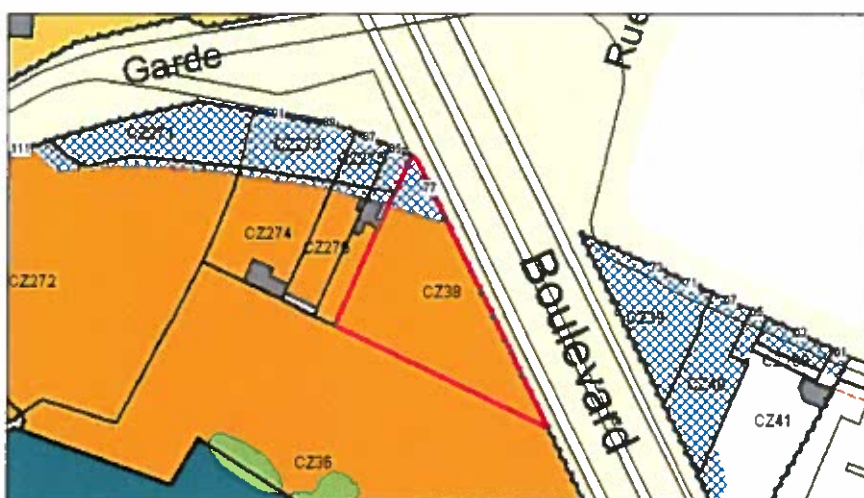
**Planche cartographique n°60-31, Rue de Bonne Garde**  
**SURFACE : 2 502 m<sup>2</sup>, zone UB**





A l'origine, les parcelles CZ 37 et CZ 38 sont intéressantes, car elles représentent des délaissés de voirie disposant de surfaces relativement exploitables. Après plusieurs recherches, des informations complémentaires ont permis de rendre compte de l'intérêt de ces parcelles **situées dans une zone en pleine mutation.**

En effet, la CZ 38 est concernée par la construction de la future ligne 4 de tramway. Toutefois, contrairement à la parcelle CZ 39, la surface à extraire pour ce projet ne représente que 91 m<sup>2</sup>, ce qui laisse 1 483 m<sup>2</sup> de disponible pour envisager un autre projet, comme l'illustre l'extrait cadastral ci-dessous indiquant l'emprise de la future ligne 4.



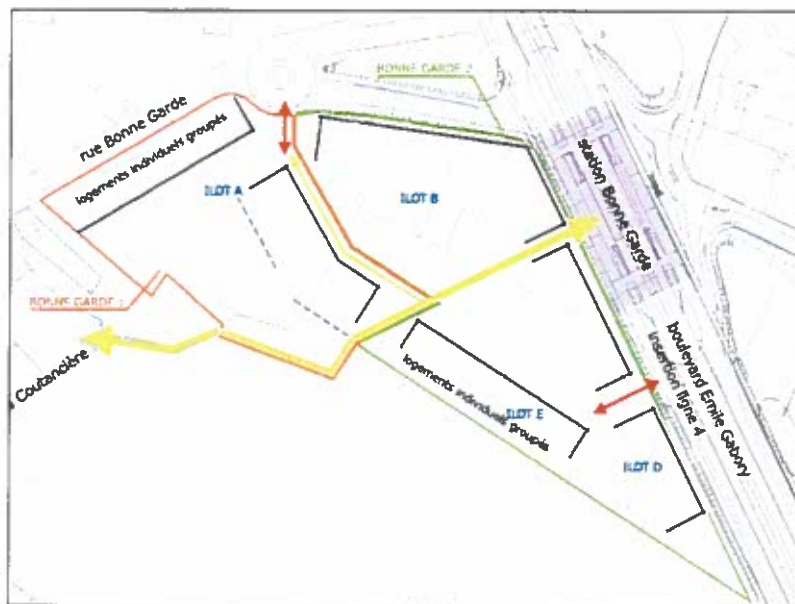
En comparant avec l'Atlas Communal 2004 de Nantes, il est intéressant de relever la présence d'une propriété de Nantes, la CZ 36, située entre les deux parcelles concernées, même si celle-ci était envisagée comme extension du cimetière. Finalement, après enquête au sein du service de l'action foncière mais également auprès de Nantes Aménagement, ces parcelles vont faire l'objet d'un projet appelé « Îlot Bonne Garde » qui s'intègre au projet de restructuration urbaine et sociale Clos Toreau-Joliot Curie.



Source : Nantes Aménagement



Ce projet repose, en partie, sur la réalisation de logements, comme l'indique le schéma ci-dessous.

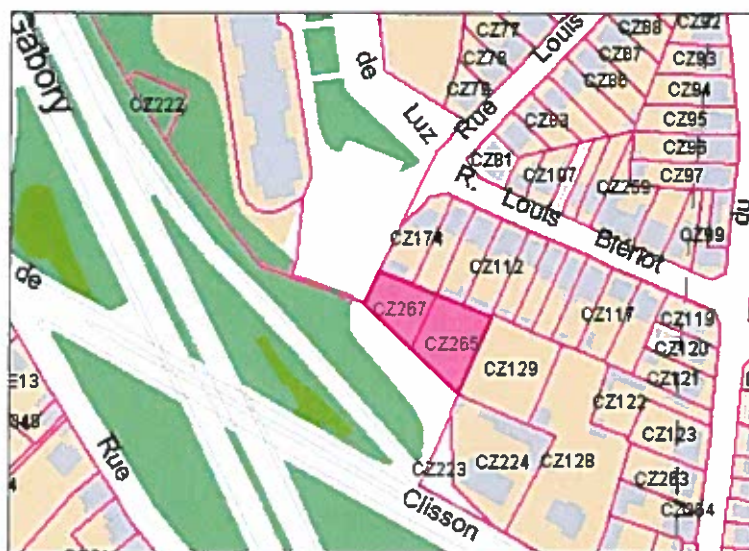


Source : Nantes  
Aménagement

Comme il est à l'initiative de la Ville de Nantes et sous la réalisation de Nantes Aménagement, l'intervention de Nantes Métropole dans le processus d'acquisition des parcelles ne semble pas nécessaire. Cependant, ces parcelles étant concernées par le **Dossier de Voirie d'Agglomération**, elles devraient, dans la logique du processus, devenir propriétés de Nantes Métropole.



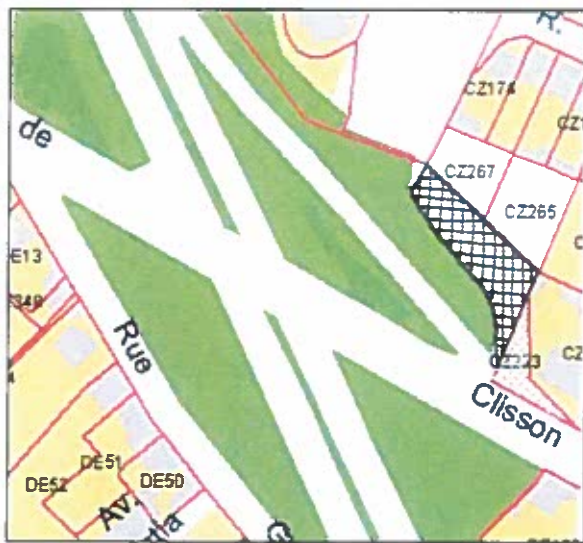
**Planche cartographique n°60-30, Boulevard Emile Gabory**  
**SURFACE : 933 m², zone UB**





## Commentaire

Ces deux parcelles font partie de la deuxième tranche de réalisation du projet Clos Tureau-Joliot Curie sous l'intitulé « l'Ilot Croix des Herses », qui sera mise en place en 2009/2010. Elles sont particulièrement intéressantes car aujourd'hui elles sont directement accessibles par un parking. A ces parcelles, s'ajoutent **la CZ 223 et une parcelle non cadastrée** de 900 m<sup>2</sup> qui sont concernées par le **Dossier de Voirie d'Agglomération**, sur lequel travaille le service de l'action foncière de Nantes Métropole, seul compétent pour le transfert de propriété en matière de voirie. Dans ce cadre, on peut envisager la cession de toutes ces parcelles à titre gracieux.

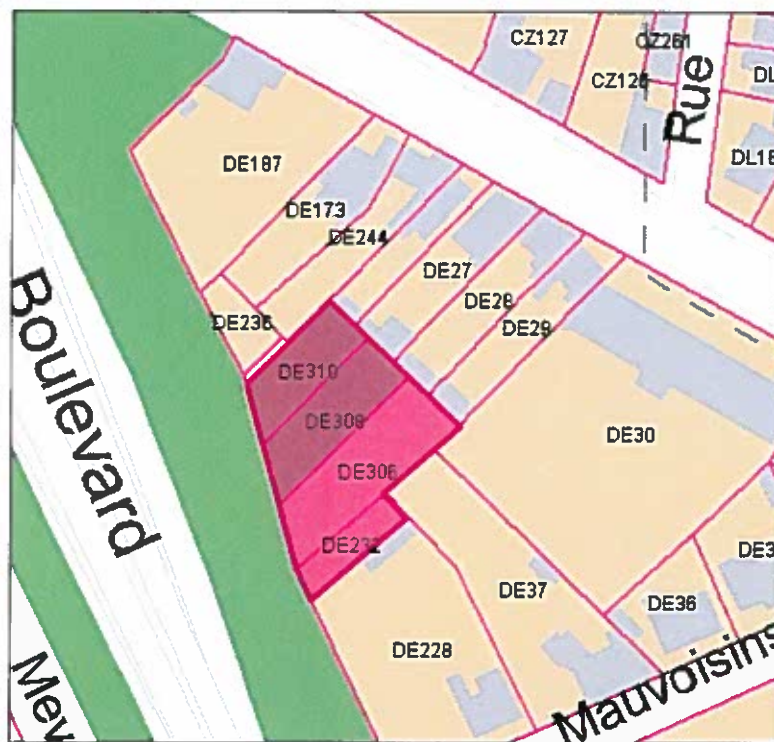


Source : Nantes Aménagement

Le projet n'est pas encore abouti, mais il semblerait être prévu pour accueillir des logements, sur une surface totale de 2 074 m<sup>2</sup>, si l'on considère l'ensemble des parcelles citées ci-dessus.

**Parcelles DE 232, 306, 308 et 310**

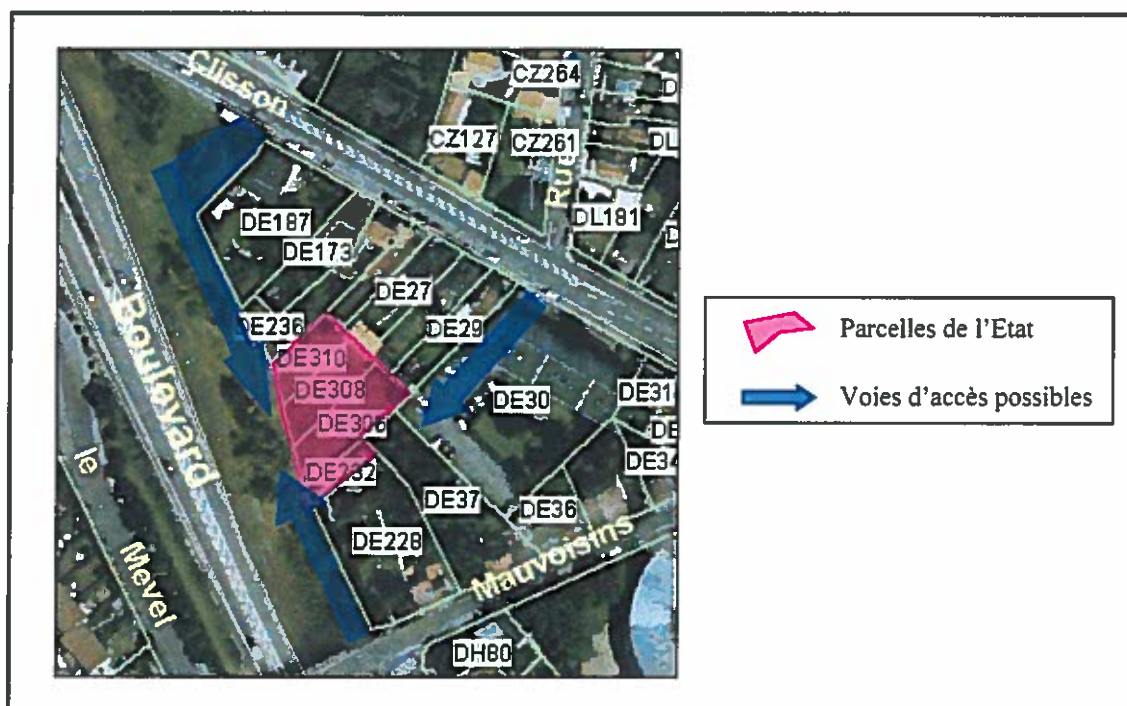
**Planche cartographique n°60-30, Boulevard de Vendée**  
**SURFACE : 1 147 m<sup>2</sup>, zone UB**



## Commentaire

L'ensemble de ces parcelles forme un espace intéressant pour la construction de logements sociaux, car il met à disposition 1 147 m<sup>2</sup>. Cependant, plusieurs contraintes s'imposent à lui. Ces contraintes sont liées à la proximité de ces parcelles avec le boulevard de Vendée, qui est un axe majeur de fréquentation, ce qui les classe dans une zone de bruit 2, ouvert. Dans ce contexte, ces parcelles sont intégrées au D.V.A..

La question de l'accès à ces parcelles reste également à traiter, car il n'est pas envisageable d'avoir un accès direct par le boulevard de Vendée. Dans le cas où le règlement d'urbanisme autoriserait la construction de logements sociaux sur cet espace, trois réponses, schématisées en bleu, pourraient être apportées à cette question :



⇒ La parcelle DE 30 se compose d'un immeuble en copropriété possédant un parking. L'accès à la parcelle DE 308 par ce parking pourrait être envisagé dans le cadre d'une servitude de passage. C'est à titre d'utilité privée qu'auraient lieu ces négociations, ce qui risque de soulever quelques difficultés.

⇒ Un accès par le nord-ouest de l'ensemble de ces parcelles peut également être une solution. Une voie d'opportunité desservant le programme immobilier pourrait être envisagée le long du boulevard et des parcelles DE 187 et DE 238, à partir de la route de Clisson.



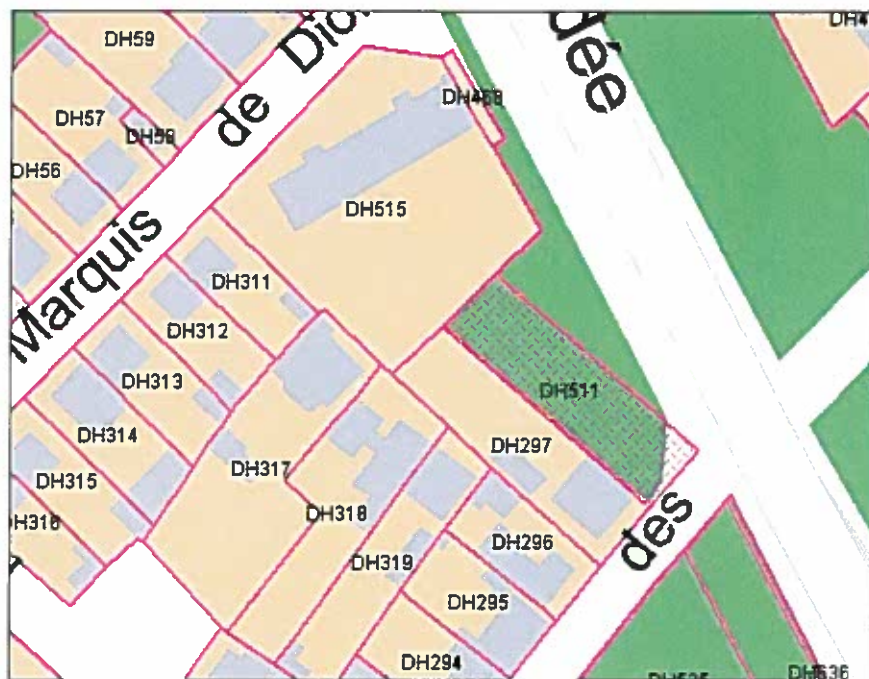
⇒ Dans le même esprit, une voie pourrait être créée à partir de la rue Mauvoisins, le long de la parcelle DE 228. La photo suivante illustre l'accès qui existe actuellement par cette rue et qui pourrait faire l'objet de modifications.



Cette troisième solution semble être la plus judicieuse, car la rue Mauvoisins et une rue moins fréquentée que la route de Clisson et la longueur de voirie créée serait moindre par rapport à un accès par l'autre côté.

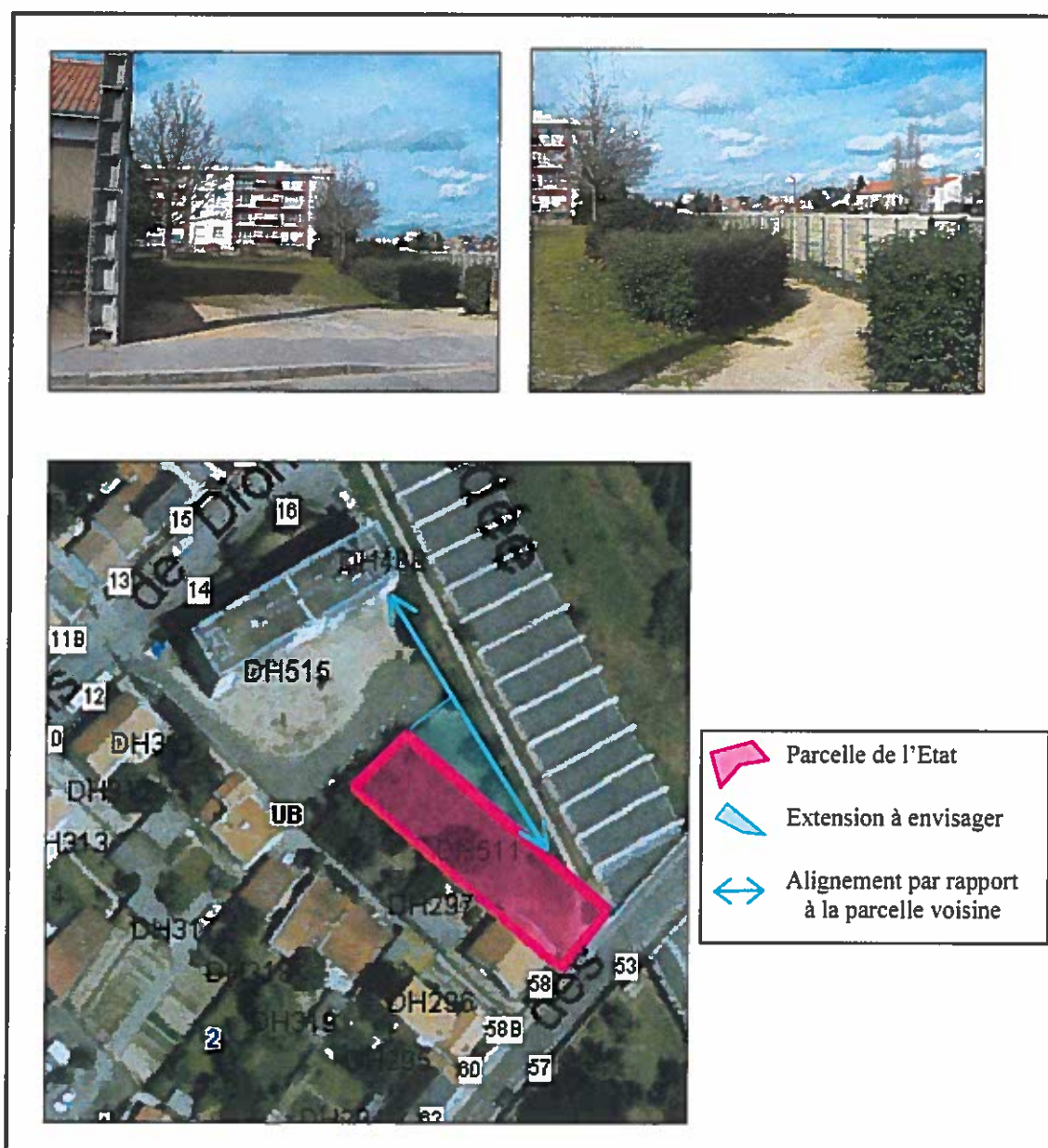
**Parcelle DH 511**

**Planche cartographique n°60-30, Rue des Fromenteaux**  
**SURFACE : 569 m<sup>2</sup>, zone UB**



## Commentaire

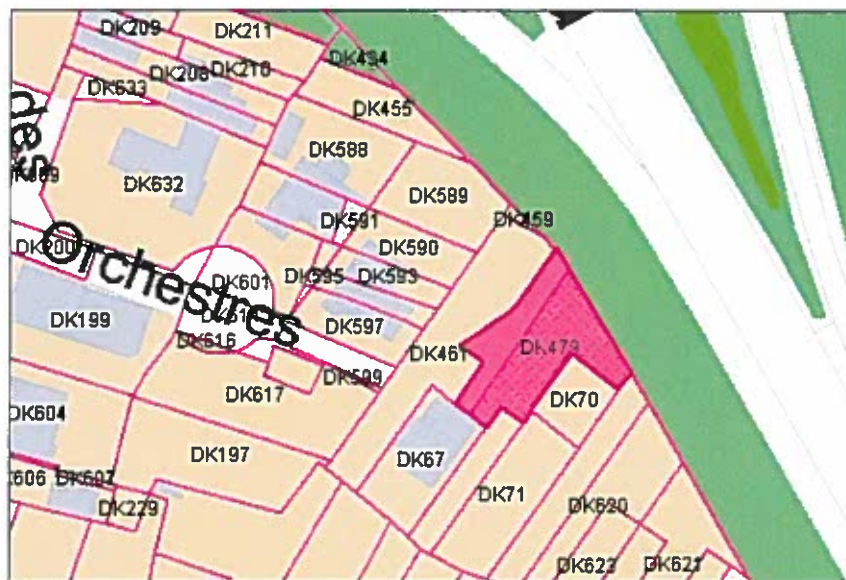
La parcelle DH 511 ne fait pas l'objet de contre-indication particulière, même si elle se situe en bordure de boulevard, qui est pourvu, à cet endroit, de parois anti-bruit. De par son positionnement géographique, cette parcelle fait partie du D.V.A.. Sa surface ne permet pas d'envisager de grand projet, mais plutôt la construction d'un pavillon. Toutefois, tout en considérant les règles d'urbanisme applicables à cette zone, l'occupation de la parcelle peut être maximale, si l'on ajoute le délaissé de voirie, situé au nord est et schématisé en bleu ciel, et que l'on s'aligne sur l'emprise du collectif HLM de la parcelle DH 515.





**Parcelle DK 463 et 479**

**Planche cartographique n°61-29, Boulevard de Vendée  
SURFACE : 402 m<sup>2</sup>, zone UB**



### Commentaire

L'ensemble formé par les parcelles DK 463 et 479 est difficilement exploitable, de par sa forme et par le fait qu'il soit enclavé. En bordure de boulevard, donc intégré au D.V.A., il

est situé en zone de bruit 2, ouvert. Toutefois, ces parcelles ne sont pas à ignorer, si l'on porte notre regard sur ce qui les environne.

En effet, à l'exception de la parcelle DK 67, cet ensemble est entouré de parcelles non



bâties, appartenant à des propriétaires privés. En ce qui concerne l'accessibilité, elle est rendue difficile par le fait que la rue des Orchestres dessert la parcelle DK 461, propriété d'une SCI et voisine des parcelles concernées qui sont alors enclavées. Une autre possibilité d'accès devrait alors être envisagée, soit le long du boulevard de Vendée, soit par la route de Vertou.

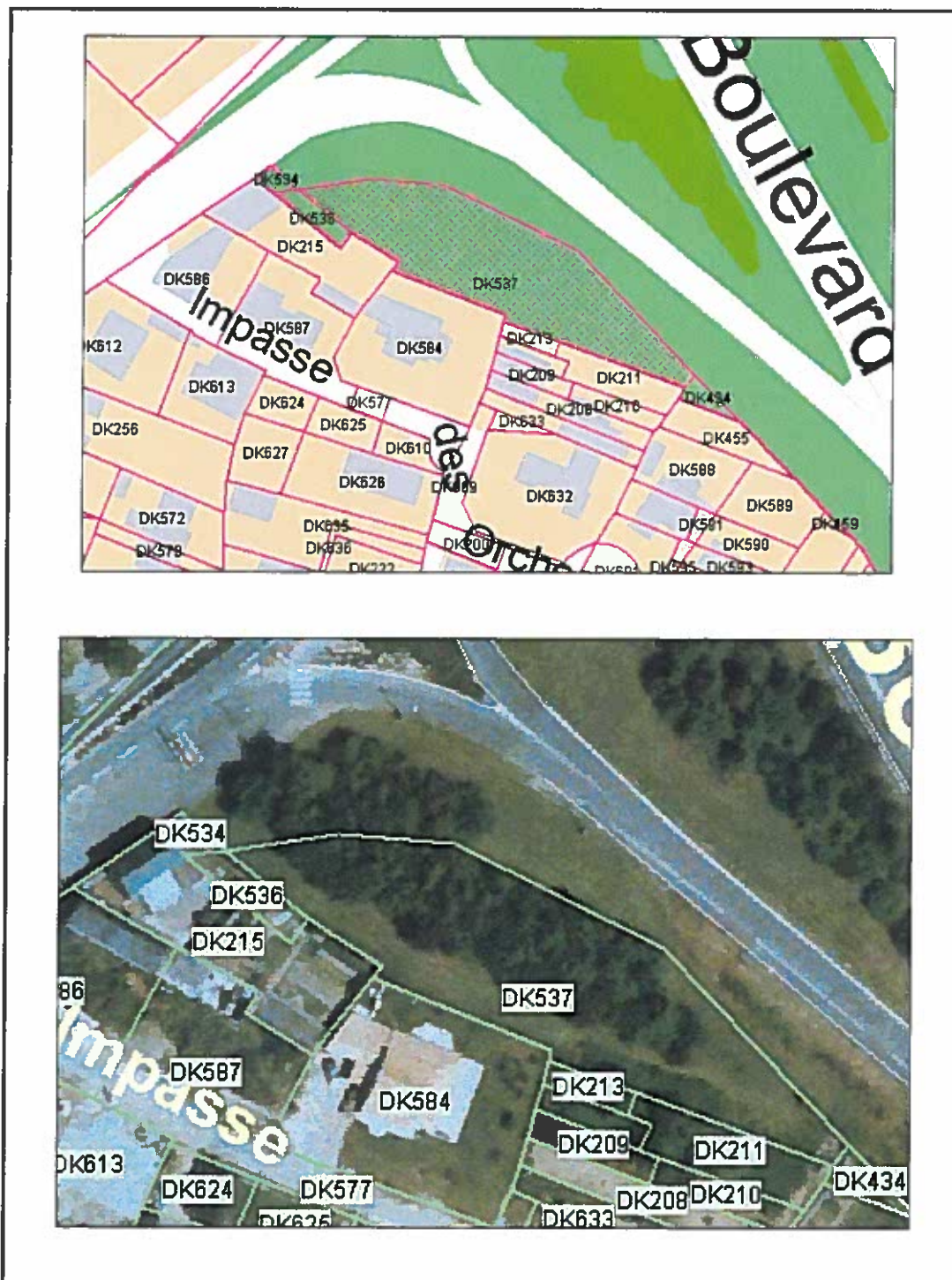
Dans ce cadre, il serait intéressant de réfléchir à plus grande échelle sur le devenir, non pas des deux parcelles de l'Etat, mais de l'ensemble des parcelles situées dans cet espace résiduel, sur lequel les projets sont malgré tout limités du fait des nombreuses contraintes liées à son positionnement géographique.





**Parcelle DK 537**

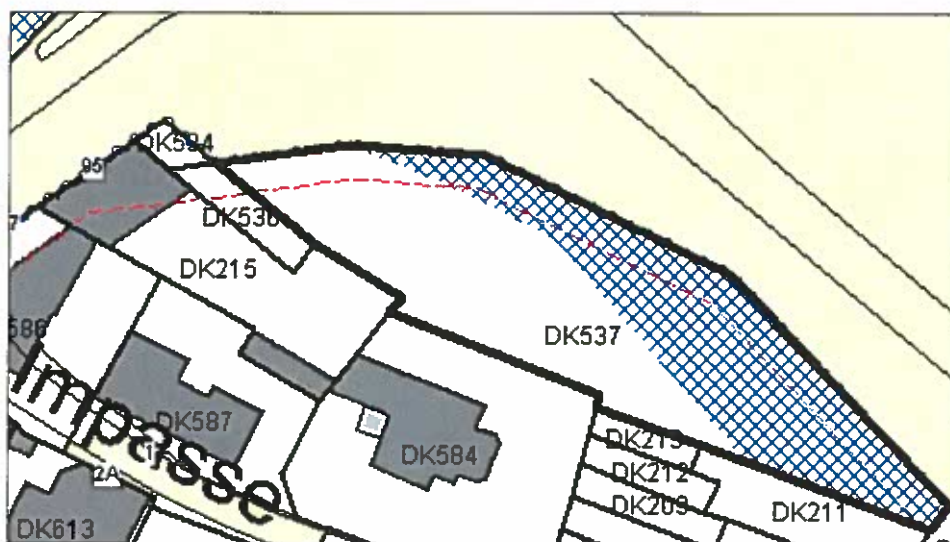
**Planche cartographique n°61-29, Boulevard de Vendée**  
**SURFACE : 1 369 m<sup>2</sup>, zone UB**





## Commentaire

Actuellement espace vert, cette parcelle, attractive pour la surface dont elle dispose, suscite de nombreuses contraintes. En effet, elle est d'abord concernée par la réalisation de la ligne 4 du tramway, ce qui signifie qu'au 1 369 m<sup>2</sup> de départ doivent être soustraits 187 m<sup>2</sup>. Sur les 1 182 m<sup>2</sup> restants s'applique également une zone de recul de 4 m par rapport à la rue des Bourdonnières. Enfin, la parcelle DK 537 se situe en zone de bruit 2, ouvert.



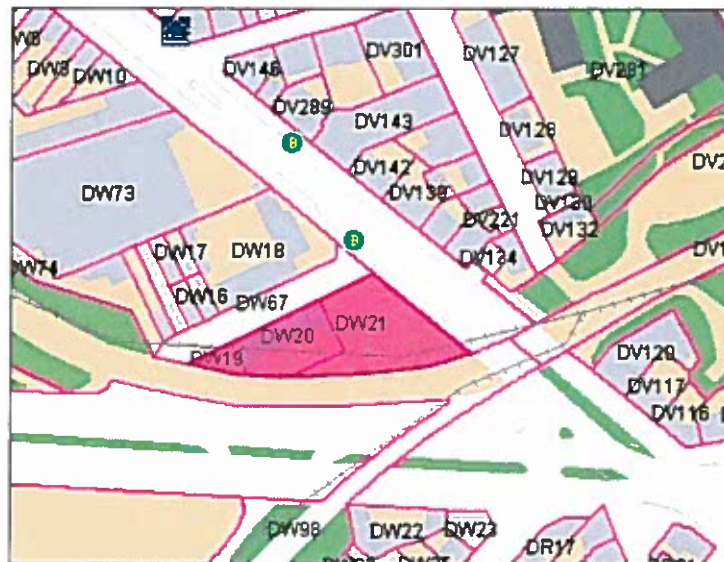
En considérant les règles d'urbanisme applicables en matière de construction, il reste à déterminer si la surface restante demeure exploitable pour du logement social.

Il est à noter que cette parcelle est concernée par le D.V.A..



**Parcelles DW 19 à 21**

**Planche cartographique n°59-32, Avenue Bourgault Ducoudray  
SURFACE : 1 742 m<sup>2</sup>, zone UPa**



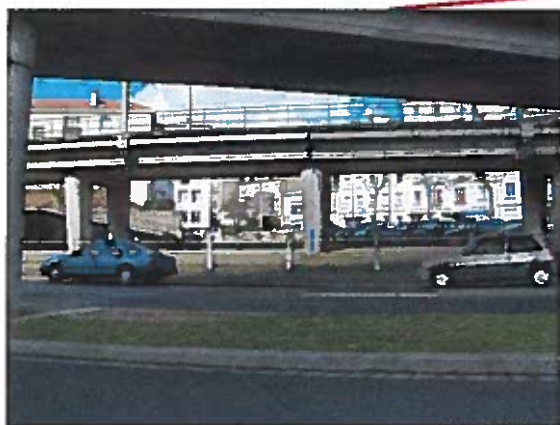
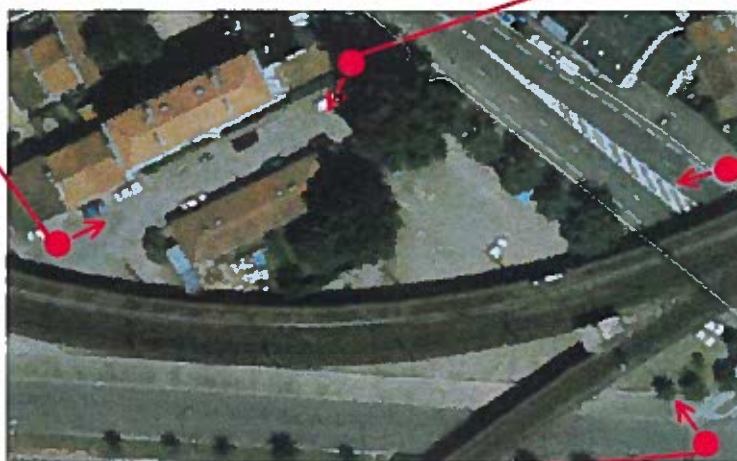
**Commentaire**

Les parcelles DW 19, 20 et 21 permettent de disposer d'un bel ensemble, constitué d'un bâtiment accueillant deux logements et d'une grande parcelle de 1 073 m<sup>2</sup>, servant actuellement de parking. Compte tenu de la position centrale et de la bonne accessibilité de



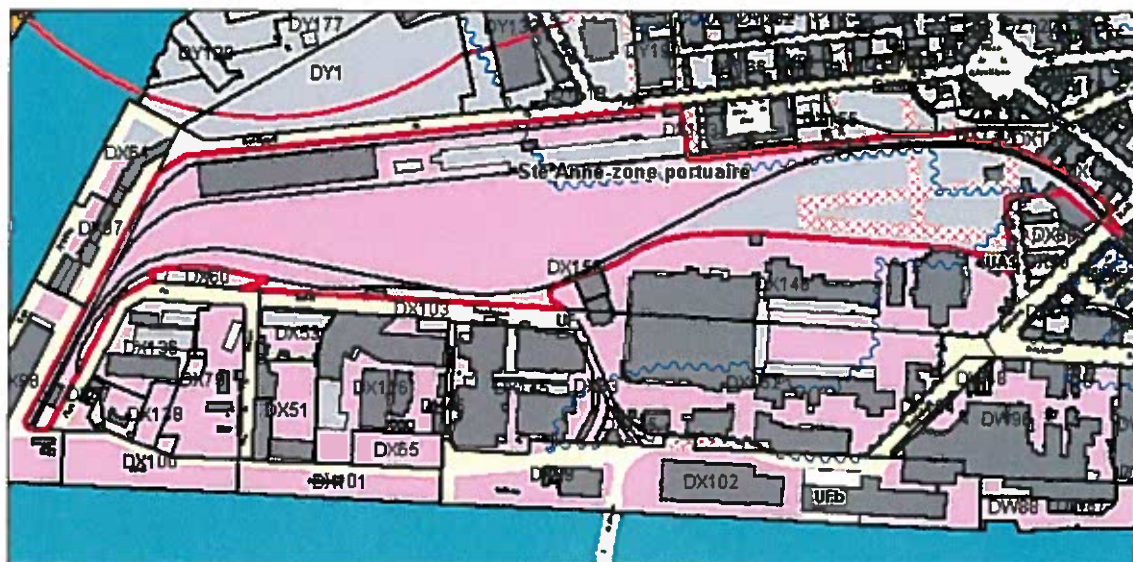
cet espace, il pourrait y être envisagé un programme immobilier sur la totalité de la surface considérée.

La seule contrainte qui pèse sur ce secteur est la présence de la voie ferrée surélevée qui classe cet espace en zone de bruit 3, ouvert.



**Parcelle DX 156**

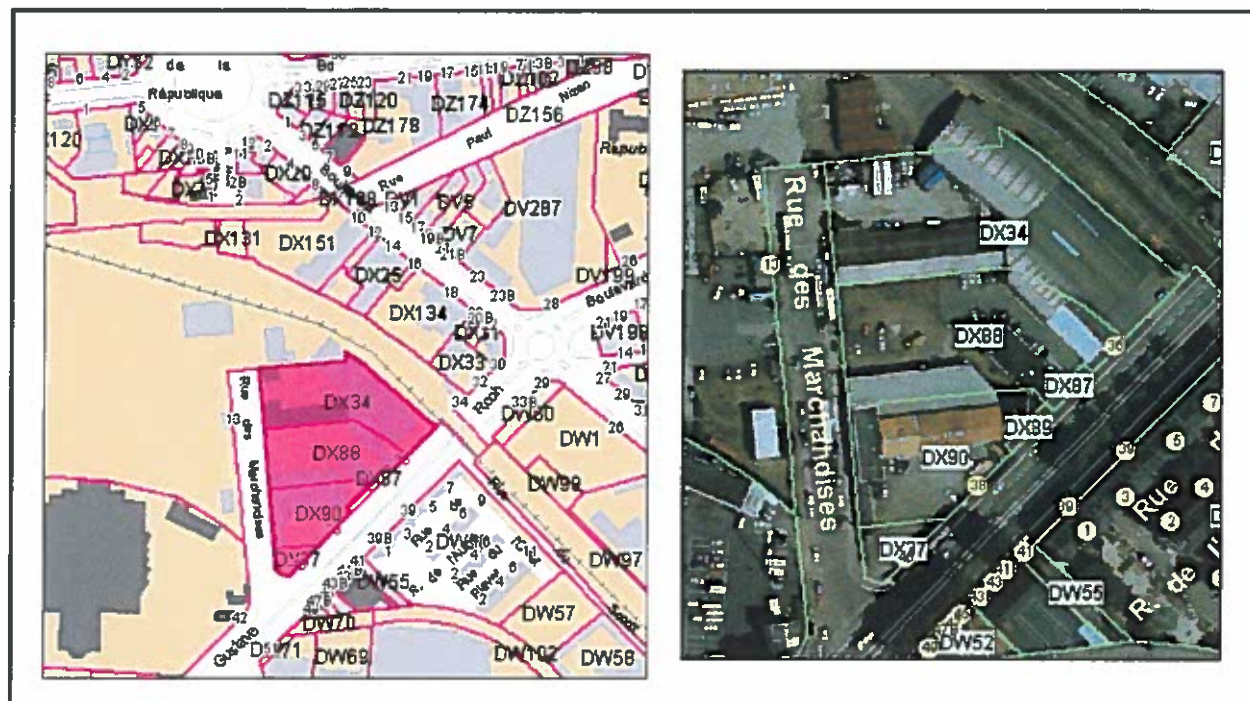
**Planche cartographique n°59-32, 15 Boulevard de la Prairie au Duc  
SURFACE : 261 370 m<sup>2</sup>, zone UPa**





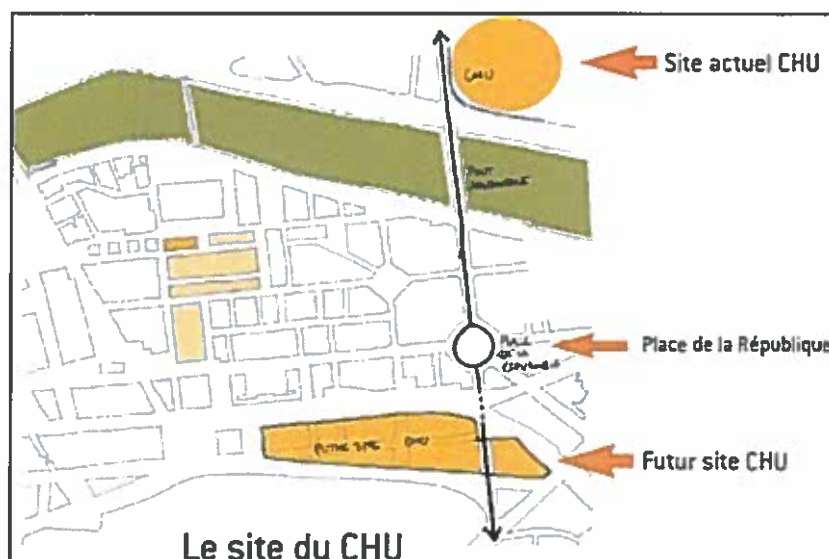
**Parcelles DX 34, 37, 88 et 90**

**Planche cartographique n°59-32, 36 à 40 Boulevard Gustave Roch**  
**SURFACE : 9 782 m<sup>2</sup>, zone UPa**

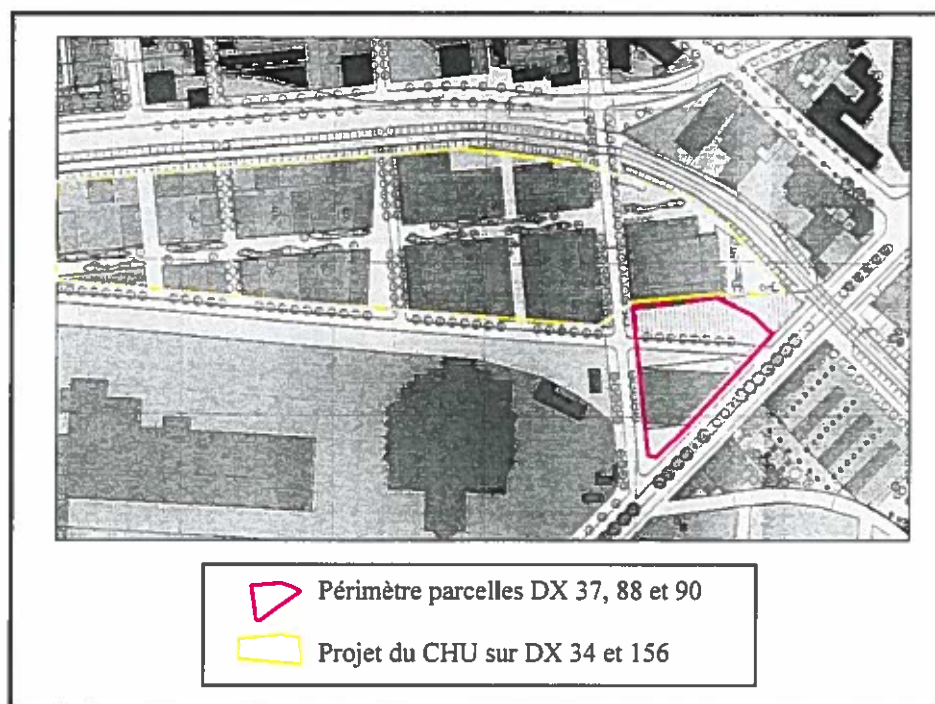


**Commentaire**

Cet ensemble de parcelles se situe sur l'île de Nantes, secteur à enjeux car en pleine mutation. En effet, à l'ouest, au niveau des parcelles DX 34 et 156, est prévu pour 2008-2010 l'extension du C.H.U.. Auparavant, cet espace était loué à des entreprises de logistique qui ont déménagé ou servait d'entrepôts de véhicules. La SNCF transférant son activité au Grand Blottereau, ce secteur est désaffecté.



Source : SAMOA



Source : Plan guide de Nantes 2004

Sont donc concernées par ce projet la totalité de la parcelle DX 34, soit 4 270 m<sup>2</sup>, ainsi qu'une surface évaluée de DX 156 correspondant à la seule partie située en zone urbanisable pour de l'habitat, à l'est des rails. Il sera donc difficilement possible de tenir compte de cette dernière dans le recensement des surfaces exploitables pour du logement social. Toutefois, il est intéressant de la notifier, car elle fait le lien avec d'autres parcelles dans ce secteur en pleine mutation.

En ce qui concerne les autres parcelles de ce site en mouvement, voici les quelques éléments qui ont pu être relevés.

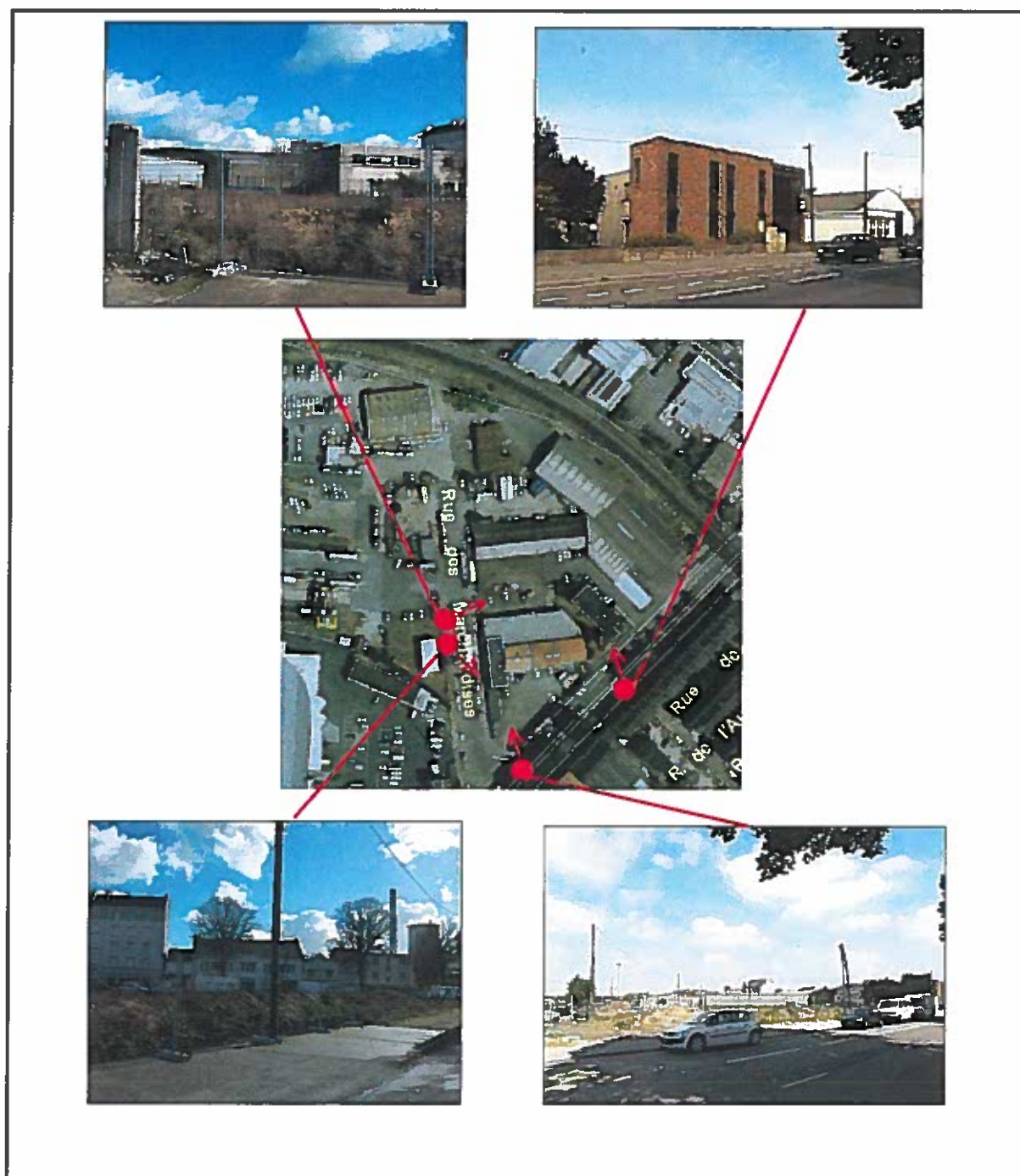


Source : Urbagéo

La parcelle DX 90 auparavant bâti, comme l'indique la photo aérienne, est désormais un terrain vague, tandis que la parcelle DX 88 accueille toujours la société « Le Val Nantais » dans le bâtiment présenté ci-après. Il figure sur ces deux parcelles un emplacement réservé, car dans le projet d'aménagement de l'Ile de Nantes, il y est actuellement prévu de créer une voie, mais ceci n'a pas de caractère formel.

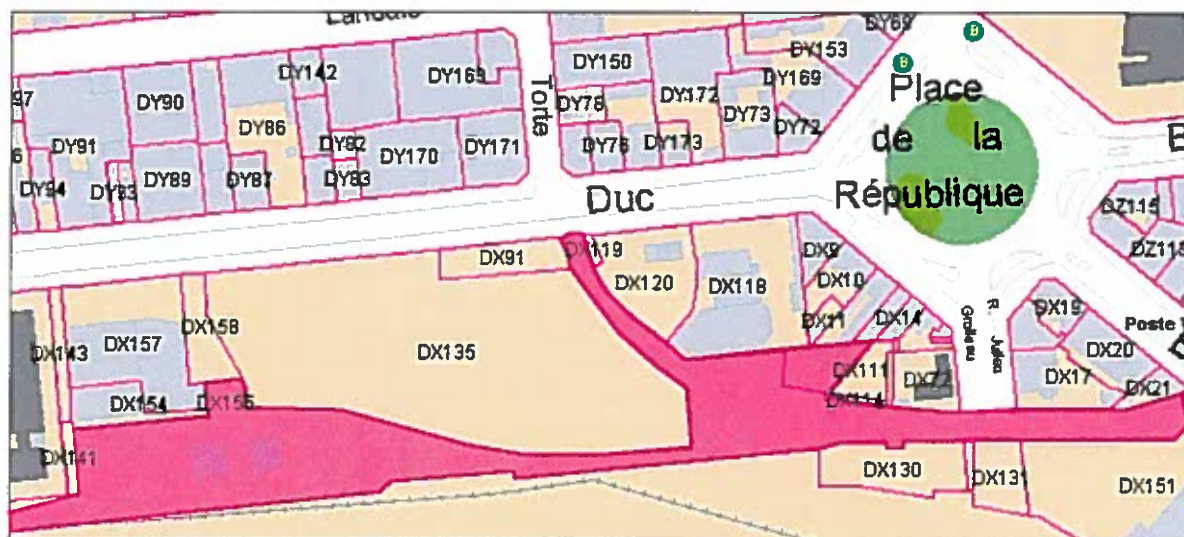


Finalement, sont à étudier les parcelles DX 37, 90 et 88, qui mettent à disposition 5 512 m<sup>2</sup> de terrains, qui sont majoritairement nus comme le montrent les photos de la page suivante. Il serait intéressant de privilégier sur ce site, un **programme de mixité**, accueillant des activités et des logements. Il est à noter qu'il ne serait pas forcément judicieux d'y prévoir uniquement des logements sociaux, car il en existe déjà dans ce secteur, au 39 boulevard Gustave Roch.



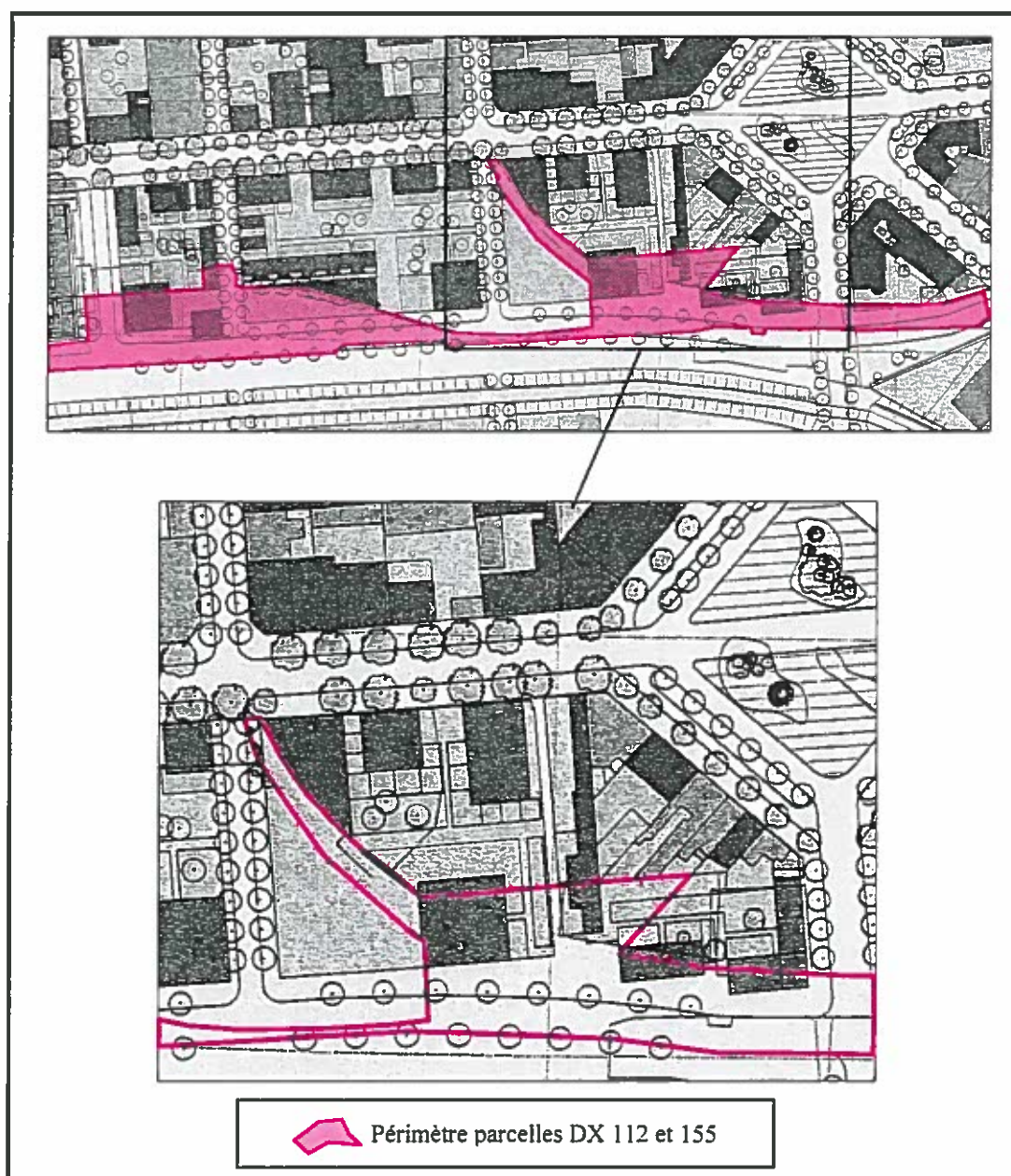


**Planche cartographique n°59-32, 15 et 23 Boulevard de la Prairie au Duc**  
**SURFACE : 9 612 m², zone UPa**



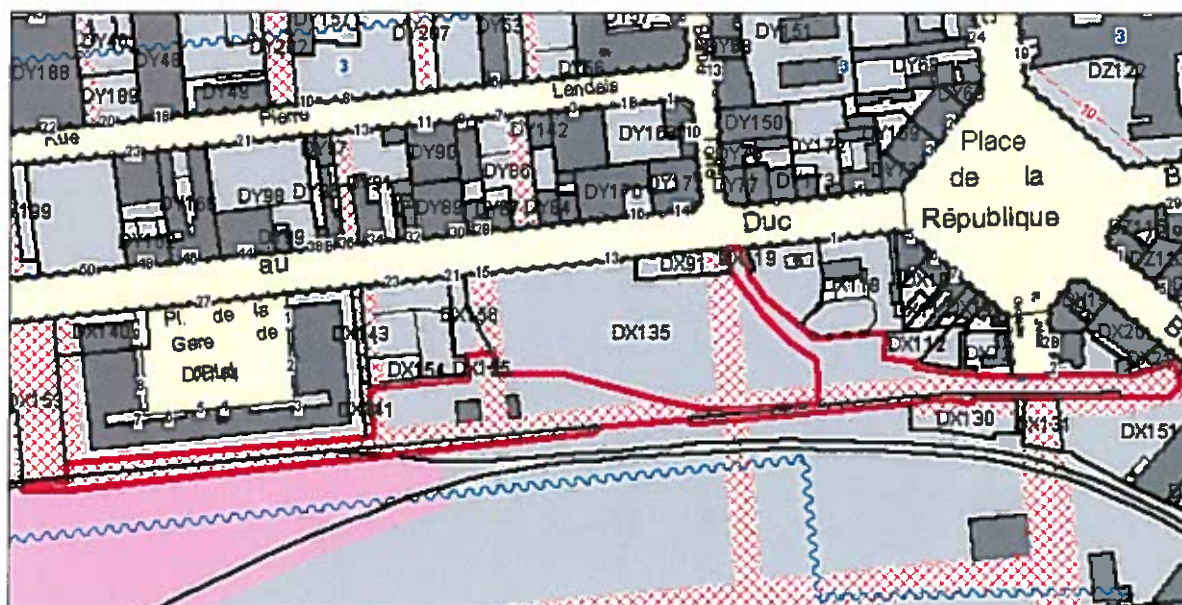
## Commentaire

Les parcelles DX 112 et 155 sont également situées dans le secteur de l'Ile de Nantes en pleine mutation. Autour de celles-ci, c'est-à-dire sur les parcelles DX 118, 119, 120 et 135, est prévu un projet immobilier, comme on peut le voir sur l'extrait de plan ci-dessous. Actuellement démolies pour servir de parking, ces parcelles vont faire l'objet d'un réaménagement complet. Dans ce cadre, la parcelle DX 112 peut être retenue pour proposer la construction de logements sociaux. Il est prévu de créer de nouvelles voies, c'est pourquoi il figure des emplacements réservés sur la parcelle DX 155.

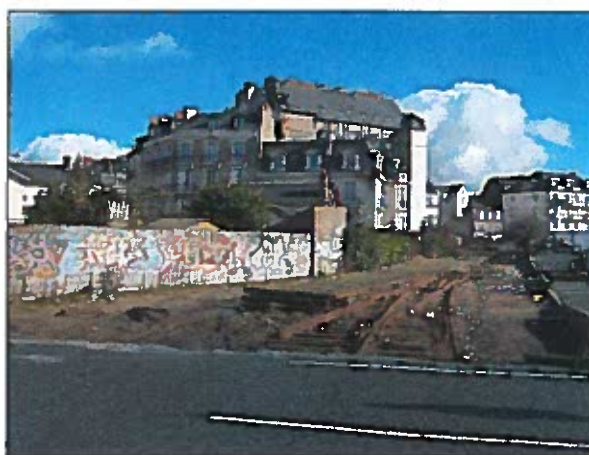


Source : Plan guide de Nantes 2004

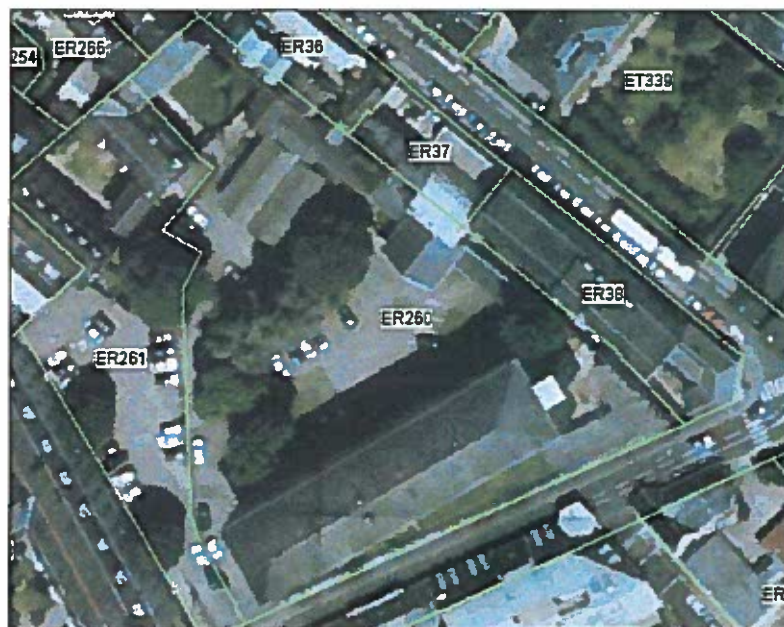




Source : Urbagéo



**Planche cartographique n°59-34, 104 Rue Gambetta**  
**SURFACE : 5 047 m², zone UA1**





## Commentaire

Cette parcelle accueille le Centre Régional d'Appareillage, qui semble avoir l'intention de quitter les lieux. Elle se compose d'un grand bâtiment et d'une cour intérieure encadrée par des bâtisses aux caractéristiques architecturales variées. De même, la cour comporte des arbres qui sont classés, ce qui soumet les travaux de construction à une réglementation plus stricte.

Considérant la qualité architecturale du bâti et la nature actuelle de son occupation, il pourrait être envisageable d'y créer une résidence sociale de service, qui permettrait de garder la structure, telle qu'elle a été pensée pour des bureaux, transformés, alors, en chambres. En parallèle, l'espace constitué par la cour et les bâtiments qui l'entourent pourrait permettre la réalisation d'un autre projet.



**Parcelle HS 76**

**Planche cartographique n°59-33, 9 Rue Descartes  
SURFACE : 10 402 m<sup>2</sup>, zone UA1**



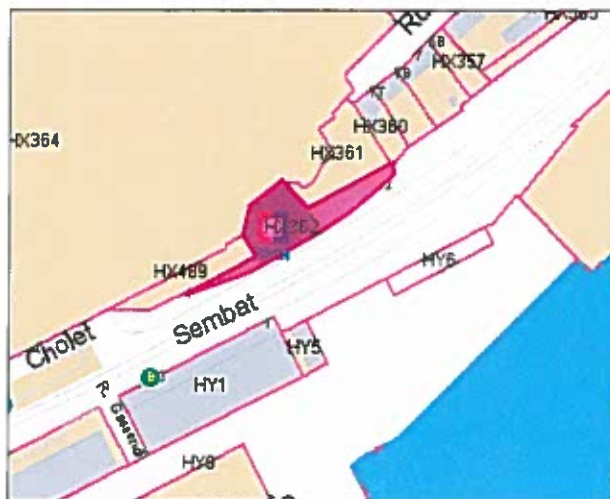
**Commentaire**

Est implantée sur cette parcelle l'actuelle Maison d'Arrêt de Nantes qui va être déplacée en périphérie, sur les terrains du Bêle, à Carquefou, dégageant un vaste espace en plein cœur de la métropole.



## Parcelle HX 362

Planche cartographique n°60-34, 2 Quai du Marquis D'Aiguillon  
SURFACE : 803 m<sup>2</sup>, zone UA1



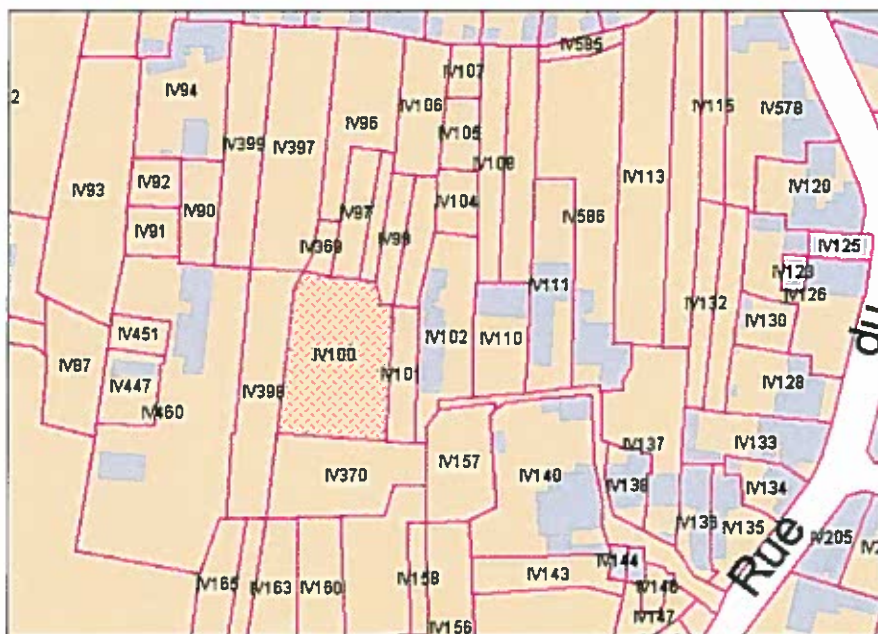
### Commentaire

La parcelle HX 362 accueille aujourd'hui le Service Maritime et Navigation, dont l'accès n'est pas évident, car, situé au pied de la Butte Sainte-Anne, il borde un boulevard très fréquenté. Il est également à noter, que cette parcelle fait l'objet d'un **emplacement réservé pour mixité sociale** tout comme les parcelles HX 361, 364 et 489. Sur cet ensemble, l'objectif est de construire environ 200 logements dont 25 % de logements sociaux.

De même, à proximité de cette parcelle, un projet de la Ville de Nantes, appelé « Les Brasseries de la Meuse », est en étude. Il concerne les parcelles HX 364 et HX 489.

**Parcelle IV 100**

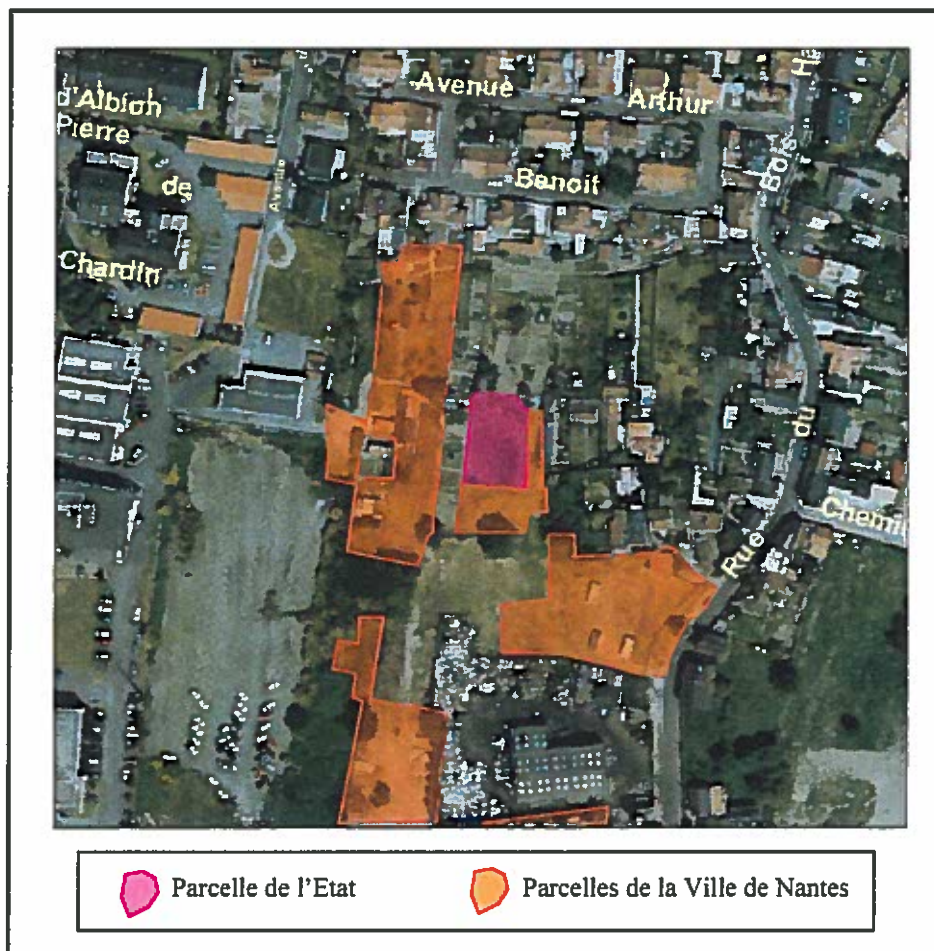
**Planche cartographique n°57-31, Ruelle, Rue du Bois Hardy  
SURFACE : 620 m<sup>2</sup>, zone UB**





## Commentaire

La parcelle IV 100 constitue un espace à enjeu, car elle intègre un secteur qui a, d'ores et déjà, fait l'objet de plusieurs acquisitions par la Ville de Nantes.



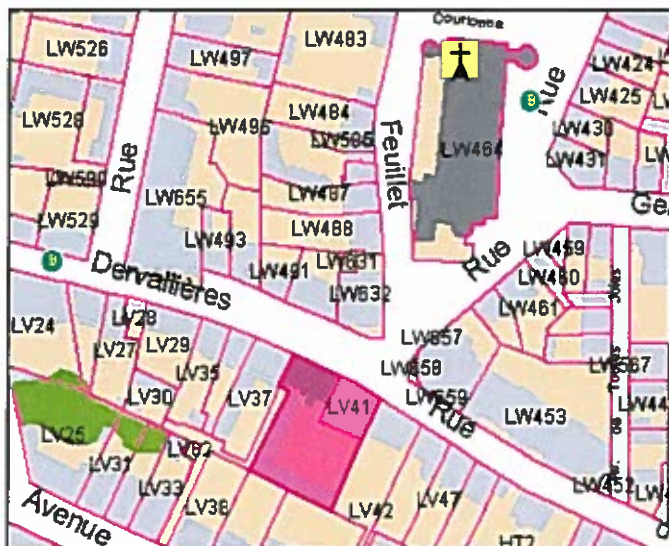
Comme le montrent les photographies suivantes, une partie de ces terrains nus sont actuellement mis à disposition pour des jardins.



L'emplacement réservé pour mixité social qui concernait les parcelles IV 414, 152 415 149 et 148 vient d'être étendu à tout le secteur non bâti, comprenant ainsi la parcelle de l'Etat. Dans ce cadre, cet espace se destine à accueillir des programmes comprenant 100 % de logements sociaux, tout en préservant une partie des jardins familiaux actuels. La parcelle IV 100 représente de ce fait une priorité d'acquisition pour la Ville de Nantes.

**Parcelles LV 40 et 41**

**Planche cartographique n°58-33, 1 Rue des Dervallières / 93 Rue de la Bastille  
SURFACE : 1 208 m<sup>2</sup>, zone UA1**



### Commentaire

L'un de ces deux immeubles aux lignes architecturales remarquables, est actuellement occupé par l'Architecte des Bâtiments de France qui pourrait avoir le projet de quitter les lieux. L'intérêt porté sur ces deux parcelles bâties est lié à leur position de choix dans un quartier prisé.



## Parcelle NR 393

**Planche cartographique n°58-36, 19 Avenue de la Clouse**  
**SURFACE : 1 894 m², zone UB**



## Commentaire

Cette parcelle est intéressante car elle se compose d'une partie bâtie et d'un petit carré de terrain non bâti, dont la surface est évaluée sur Map Info à 463 m².

**La partie bâtie** correspond à un **centre pénitentiaire**, qualifié de centre de semi-liberté. Ce bâtiment tient lieu de tribunal, de centre de médiation et d'arbitrage ou encore



d'administration judiciaire. Il reste à savoir auprès du Ministère de la Justice de Nantes si cette activité est pérenne ou si des mutations à venir sont envisagées.

Dans le cas où l'activité judiciaire exercée actuellement venait à se délocaliser, il faudrait tenir compte du fait que le bâti est **classé au patrimoine nantais**, ce qui pourrait créer un frein à sa mutation en logements sociaux.



Concernant **le terrain non bâti**, après enquête auprès du pôle Nantes-Cens, la commune de Nantes ne dispose **pas de terrain autour** qui pourraient venir compléter cette parcelle. De plus, la parcelle N 248, qui se situe le long de la route et permet de désenclaver ce terrain, est un **espace vert classé** à la demande des habitants du quartier, qui souhaitent son maintien. Ce dernier point pourrait faire obstacle à un éventuel projet de construction de logements sociaux.



Cet espace libre reste tout de même intéressant, d'autant plus qu'en analysant les parcelles bâties de l'autre côté de l'avenue, on s'aperçoit que seuls des collectifs sont implantés, ce qui permet d'envisager des hauteurs de constructions assez élevées.



**Parcelle NY 562**

**Planche cartographique n°60-35, 1 Rue Félix Lemoine  
SURFACE : 2 980 m<sup>2</sup>, zone UA1/NDc**





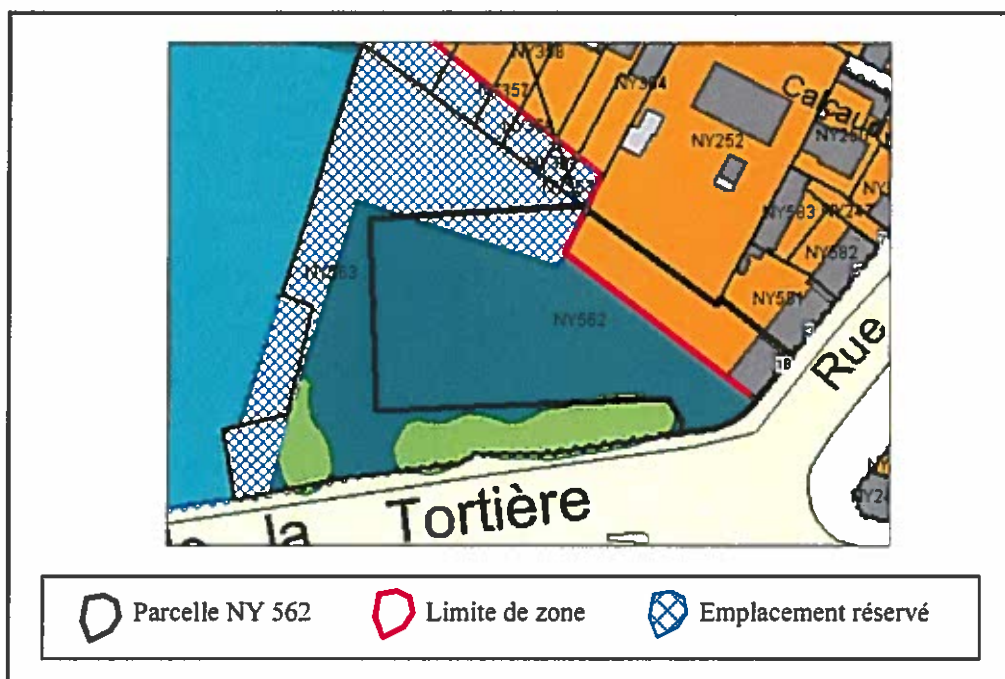
## Commentaire

La parcelle NY 562 est constituée d'un bâtiment et de terrains de tennis pour le personnel de la D.D.E., qui ne sembleraient plus être utilisés.

Du fait de sa surface et de sa forme, cette parcelle est particulièrement attractive. Cependant, il faut tenir compte de deux aspects. Située au bord de l'Erdre, elle fait l'objet d'un emplacement réservé pour cheminement piétonnier. Aussi, elle est divisée en deux zones :

- la zone NDc, à l'ouest, réservée aux espaces verts naturels ou composés, qui reçoit les équipements destinés aux activités de sports, de loisirs ou de repos et qui n'autorise donc pas de construction

- et, à l'est, la zone UA1, fortement urbanisée.

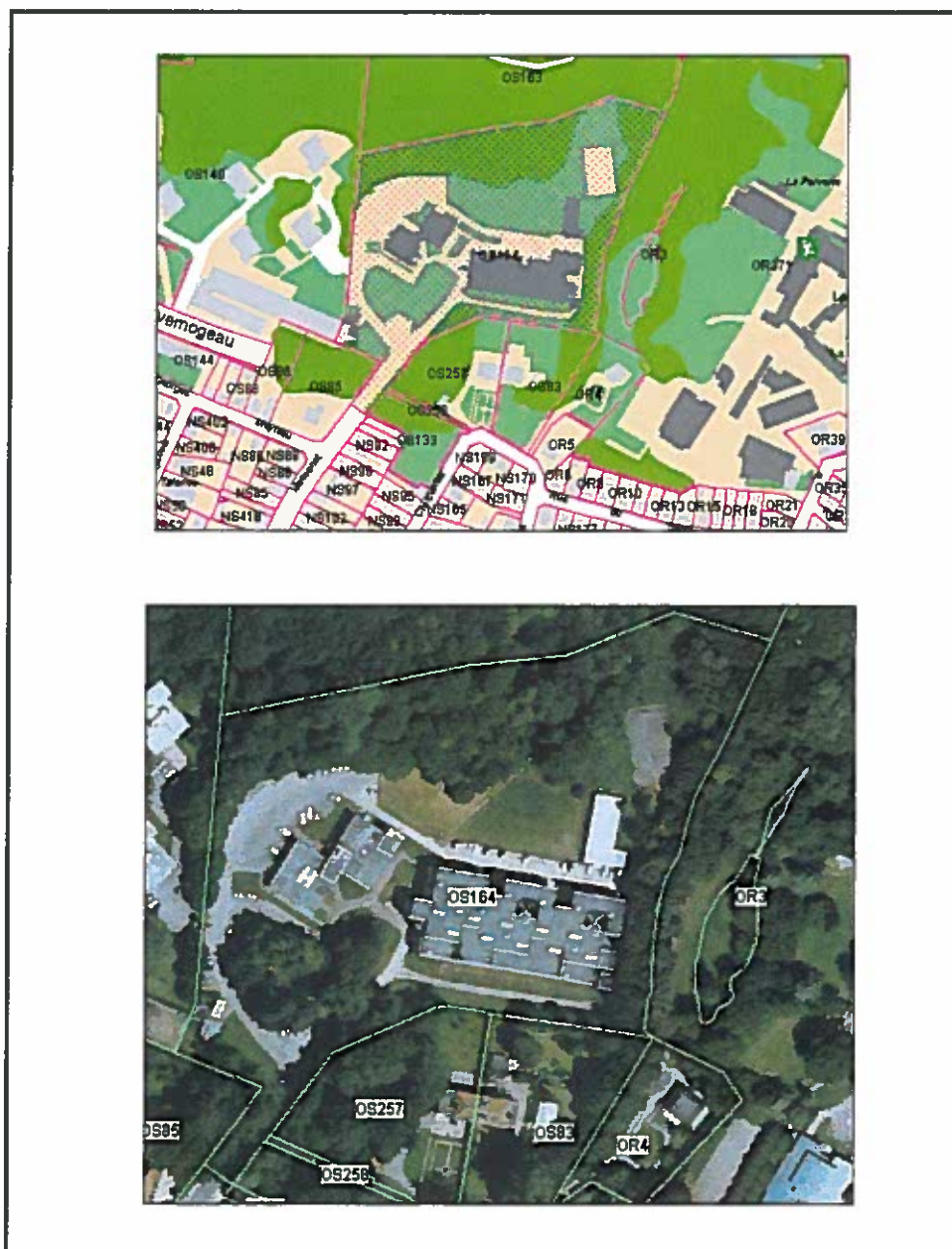


Source : Urbagéo

Cette parcelle étant destinée à changer de type d'occupation, ce changement pourrait s'accompagner d'une révision du zonage qui autoriserait les constructions à usage d'habitations.

**Parcelle OS 164**

**Planche cartographique n°59-36, 44 Rue Massenet  
SURFACE : 31 775 m<sup>2</sup>, zone UE**



### Commentaire

Ce site accueille l'Ecole d'Architecture qui va bientôt déménager. En plein cœur de Nantes, dans un quartier résidentiel, ce vaste terrain est indéniablement un site à enjeux. Toutefois, pour envisager la construction de logements sociaux, il faudrait réviser le zonage, car cette parcelle se situe en zone UE.

## Parcelles de Bouguenais





**Planche cartographique n°60-39, Rue de l'Aérodrome**  
**SURFACE : 8 105 m², zone UBa**

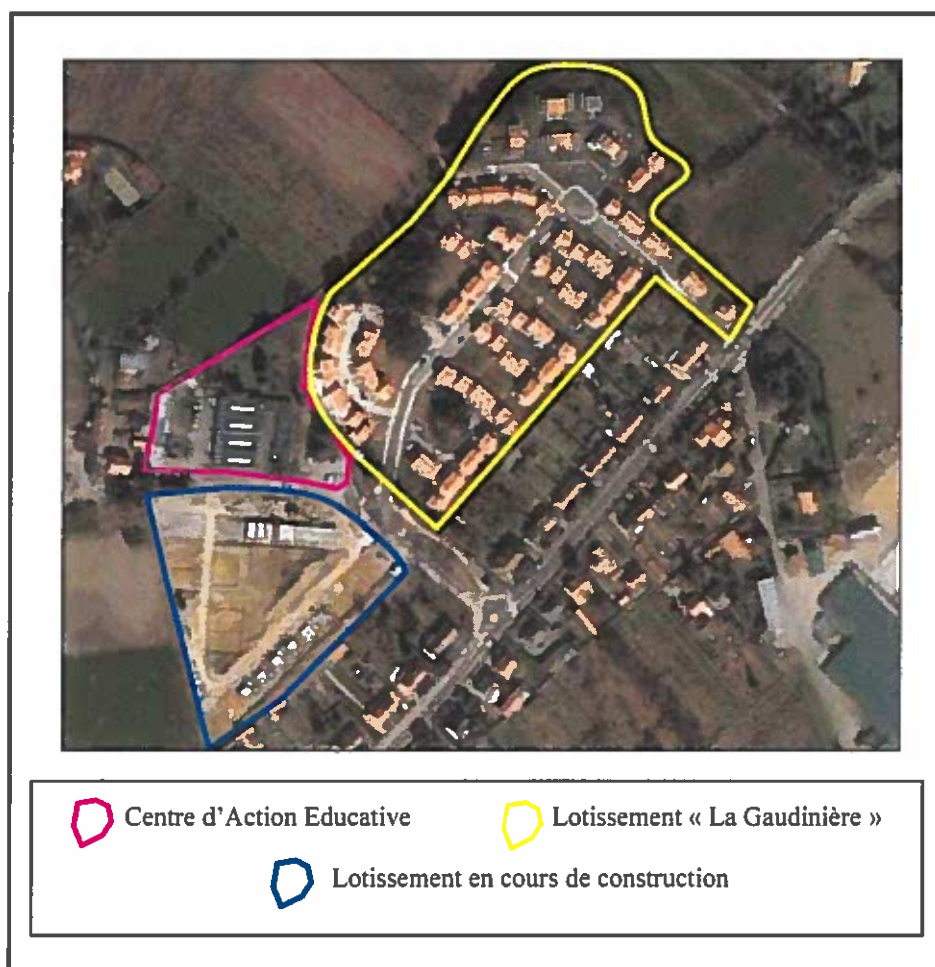


## Commentaire

La parcelle BX 302 accueille, aujourd'hui, un Centre d'Action Educative pour les jeunes en difficultés.

Situé à proximité de tous types d'équipements et desservi par la ligne de bus 98, l'ensemble formé par ces deux parcelles est particulièrement intéressant car il met à disposition une **surface dense, dans une zone en pleine mutation**, où la vocation d'habitat est dominante. En effet, depuis ces cinq dernières années, les terrains alentours, qui appartenaient également au Ministère de la Justice, ont fait et font encore l'objet de projets. A l'est des parcelles concernées se trouve le lotissement de la Gaudinière, composé de pavillons et de petits collectifs et à l'ouest se construisent notamment d'autres collectifs en bordure du CAE. Il est également à noter la présence de nombreuses parcelles non-bâties au nord de cet ensemble.

Dans ce contexte, la question de l'intégration d'une telle structure, légèrement vieillissante, au sein de cet espace peut alors être soulevée. Ceci nécessiterait donc de trouver un autre secteur accessible, pouvant accueillir l'équivalent de trois ateliers et 300 m<sup>2</sup> de bureaux, afin de reloger le CAE.





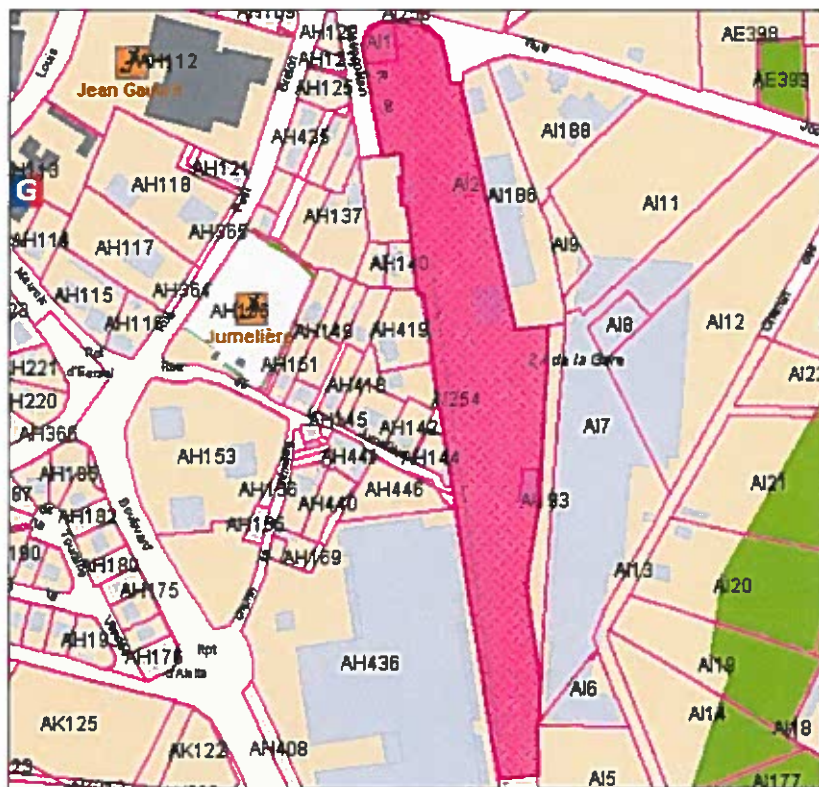
## Parcelles de Carquefou



**Parcelles AI 1 et 254**

**Planches cartographiques n°63-41/42, 52 Rue du Marquis de Dion /Rue du  
Métropolitain**

**SURFACE : 22 790 m<sup>2</sup>, zone UBa/UF**





## Commentaire

L'ensemble spatial formé par les parcelles AI 1 et 254 représente un espace hétérogène à enjeux variés. Il est situé près de commerces et desservi par la ligne de bus 85.

La parcelle AI 1 est bâtie et de petite taille. La maison qui y est implantée donne sur un long terrain qui fait partie de la parcelle AI 254. Cette seconde parcelle est très vaste, car, à ce **terrain d'environ 1 088 m<sup>2</sup>** (évaluation sur Map Info) servant de jardin, s'ajoute l'ancienne gare, utilisée comme logement, et la voie ferrée, qui n'est plus en activité.

C'est à partir de cette voie ferrée que commence la zone UF à dominante économique, alors qu'à l'ouest se trouve une zone destinée à recevoir de l'habitat (zone UBa). Dans ce cadre, il n'est pas envisageable de construire de logements sur l'emprise de la voie ferrée. De plus, il est projeté d'accueillir sur ce secteur le **terminus de la ligne tram-train**, ce qui pourrait également redonner à l'ancienne gare la fonction qu'elle occupait précédemment.

Dans ce contexte, la parcelle **A1** et le **terrain nu**, qui se trouve en arrière, demeurent les **espaces intéressants pour la construction de logements sociaux**.



**Parcelle AM 12**

**Planche cartographique n°63-41, Le Moulin Boisseau  
SURFACE : 335 m<sup>2</sup>, zone UBa**



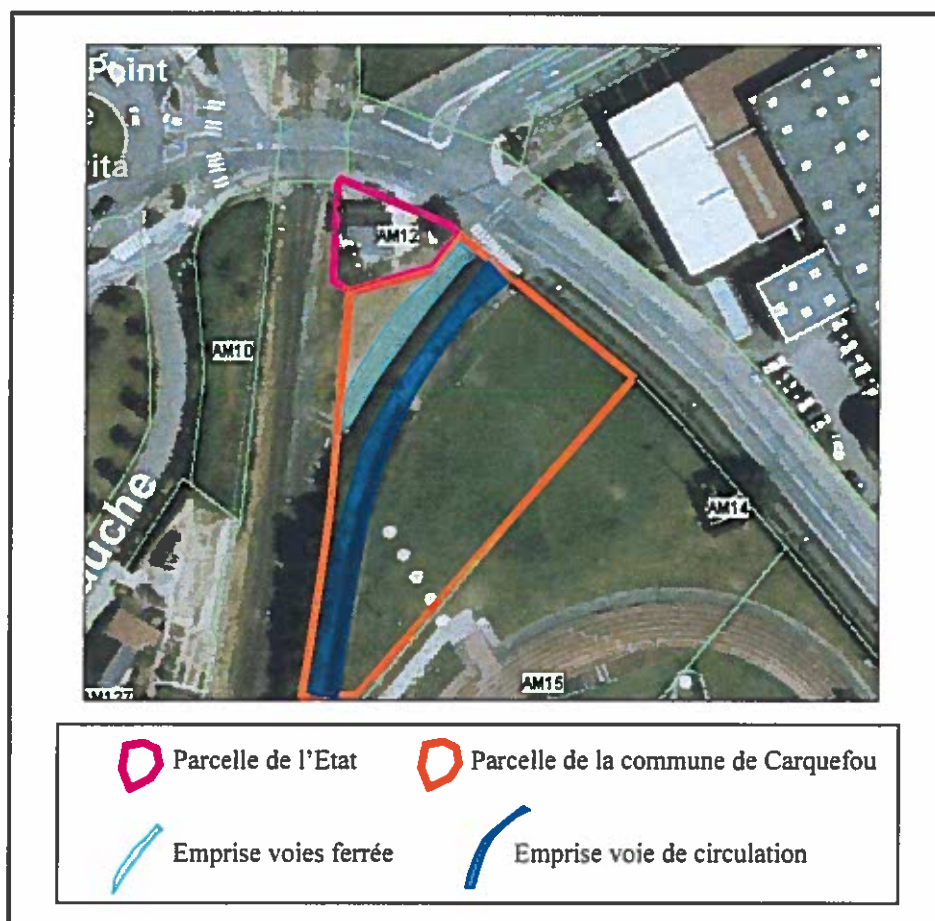
## Commentaire

La configuration de la parcelle AM 12 est complexe et limite les possibilités de projet en terme de logement. En effet, cette parcelle bâtie se situe entre les rails, sachant qu'actuellement ceux-ci sont utilisés uniquement pour du fret, car sur la parcelle AI 114 est implantée une plate-forme de Super U. Toutefois, ces voies ferrées sont également



concernées par le projet de tram-train « Doulon-Carquefou » qui n'en est qu'au stade de l'ébauche.

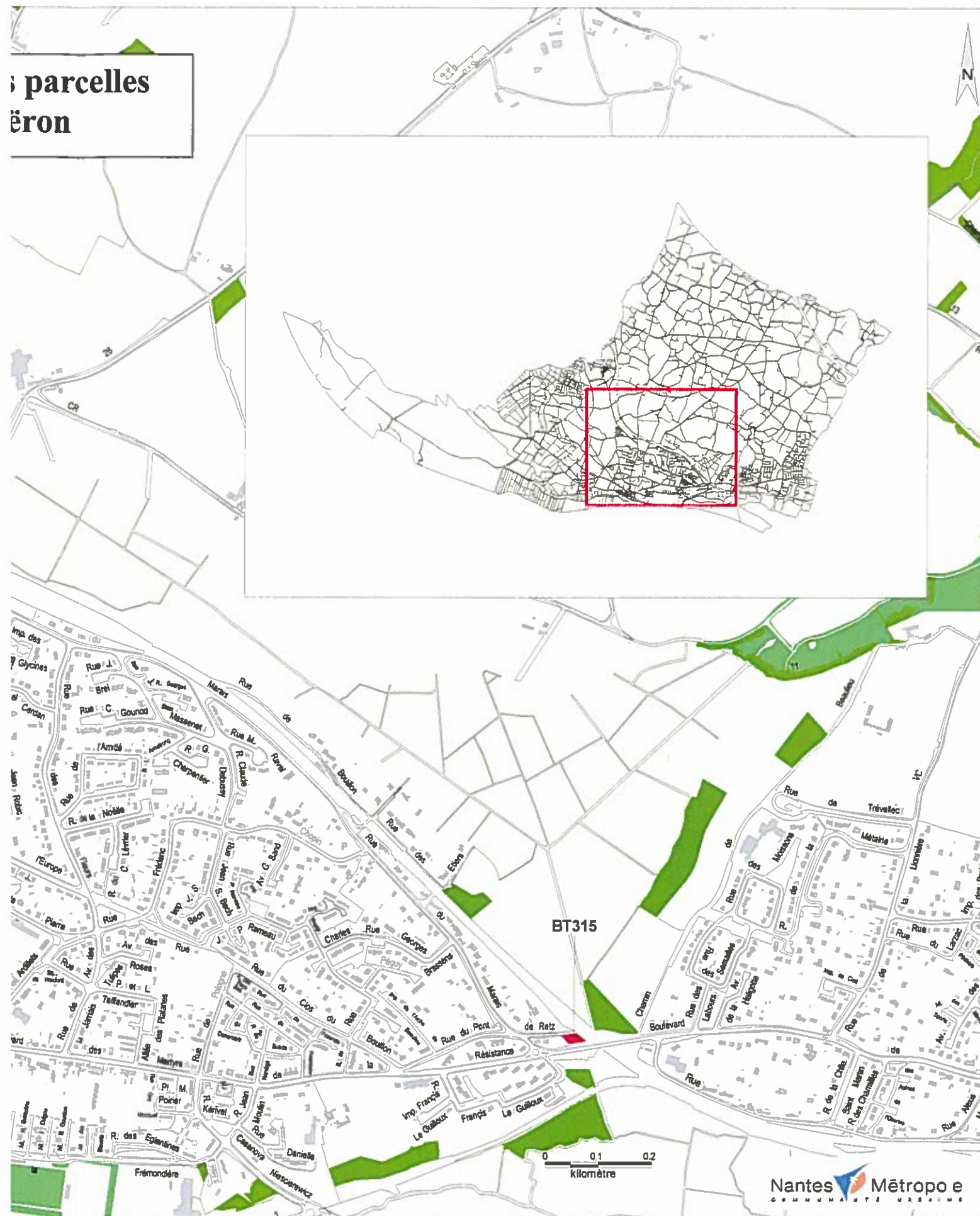
Est également à souligner la présence de parcelles voisines appartenant à la commune de Carquefou. Ces parcelles cadastrées AM 13 et 15 constituent le centre sportif du Moulin Boiseau. Dans le cas où le rail ne servirait plus pour le fret, il pourrait être envisagé de prendre en compte la parcelle AM 13, pour réaliser un projet plus vaste qui viendrait s'implanter en limite du centre sportif, également sur l'emprise d'une ancienne voie cyclable aujourd'hui fermée à l'utilisation.



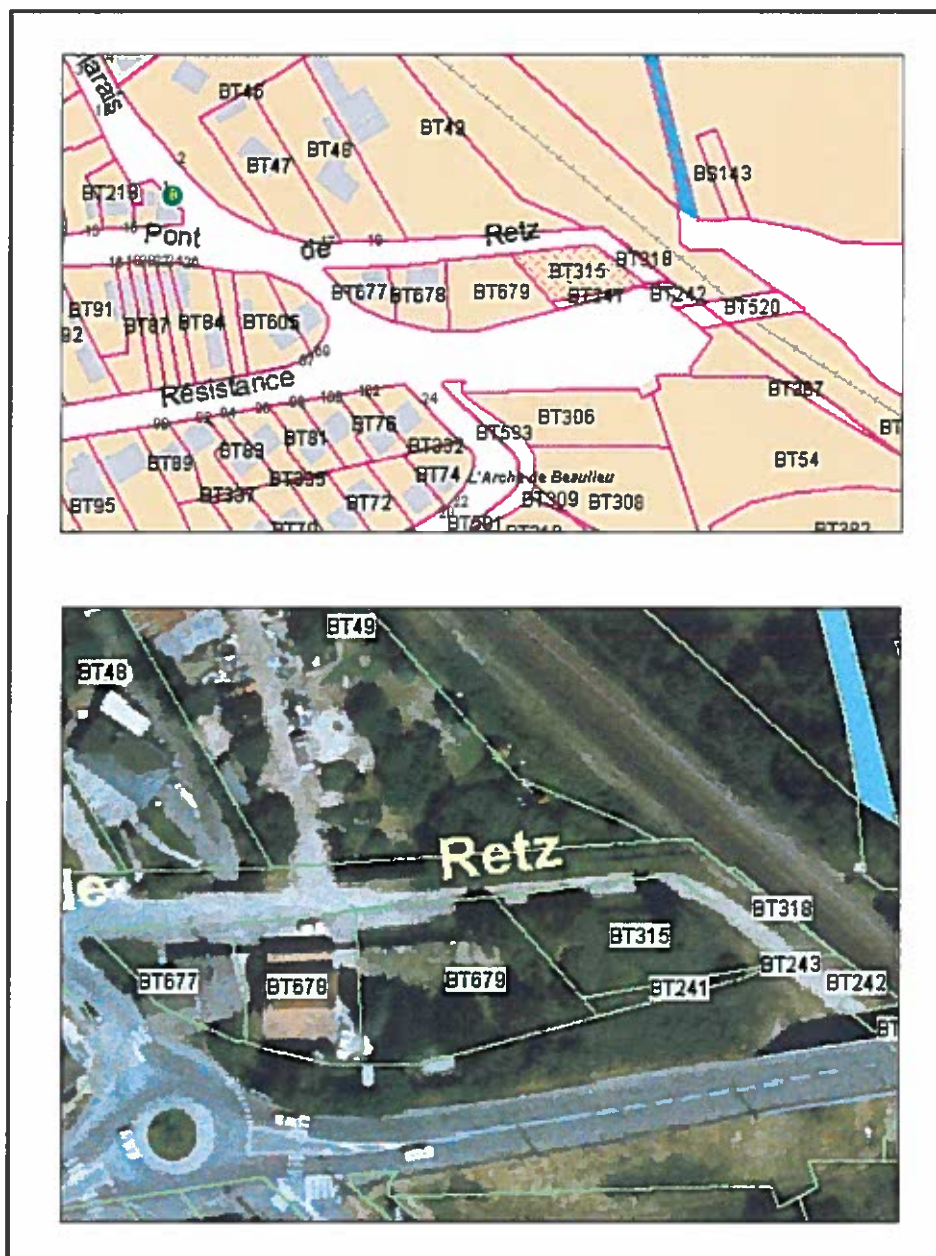


## Parcelles de Couëron

s parcelles  
éron

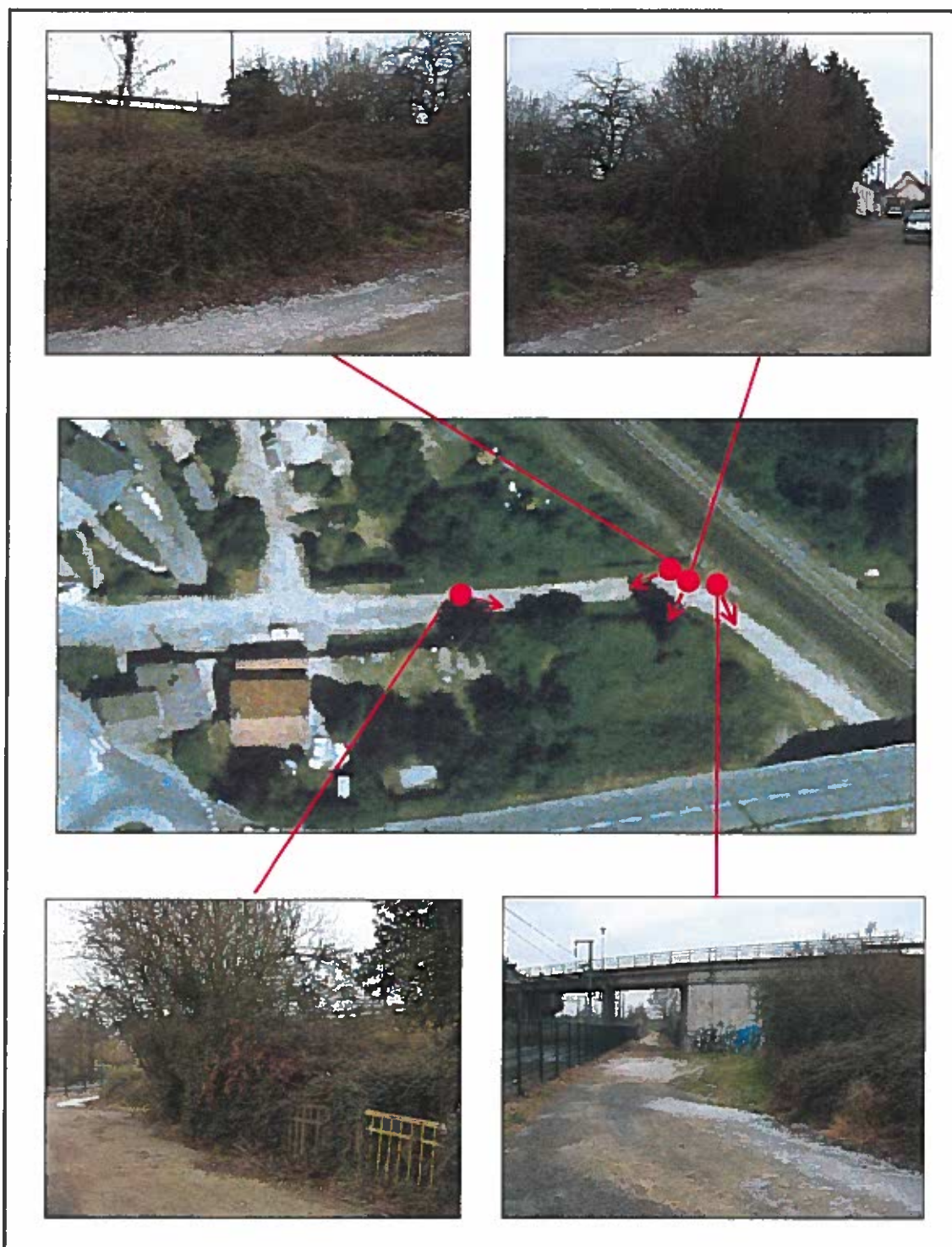


**Planche cartographique n°52-33, Rue du Pont de Retz**  
**SURFACE : 529 m², zone UBb**

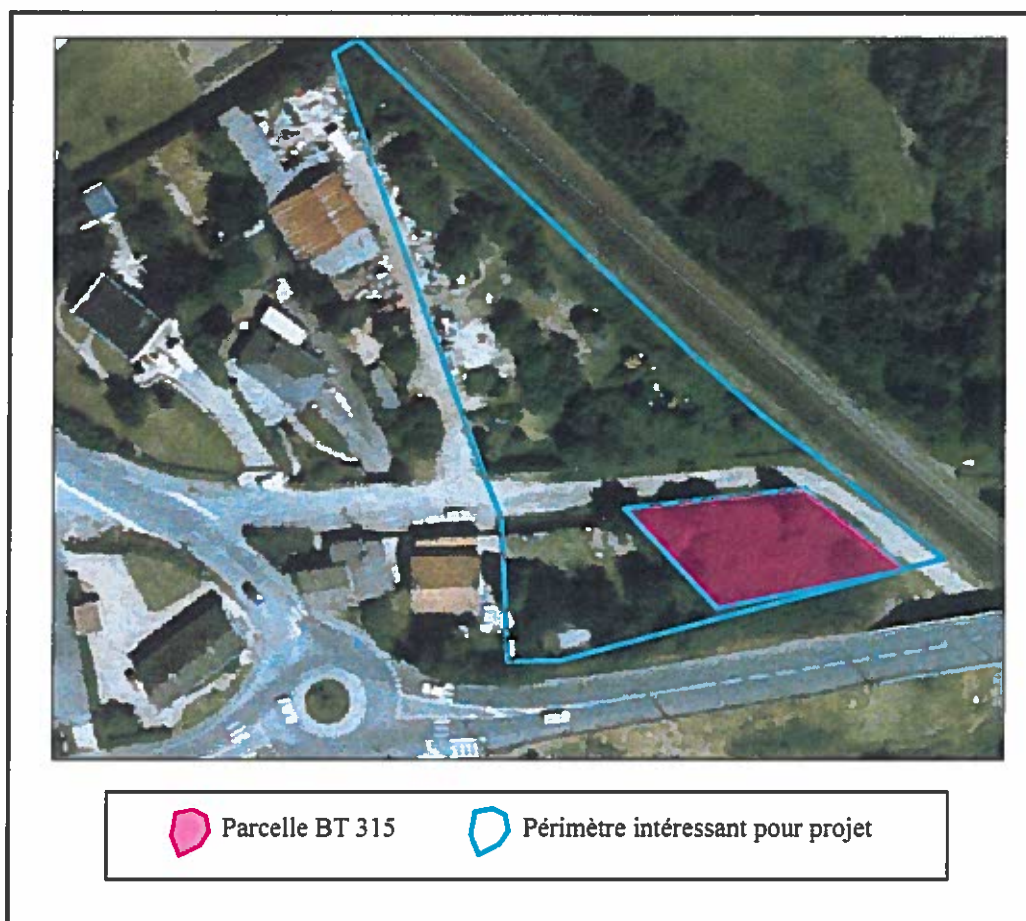


Cette petite parcelle occupe une position stratégique, car elle se situe près d'axes principaux, notamment au niveau du seul point d'échange entre Couëron et la Chabossière. De même, la ligne de bus 91 permet de relier cette parcelle au bourg de Couëron. Même si elle n'est pas localisée dans une zone prioritaire de densification, elle se trouve à proximité d'un programme en cours et dans un espace où le tissu urbain nécessiterait une restructuration.





Si l'on souhaitait envisager un projet plus important, il serait intéressant de prendre en compte les parties de parcelles voisines non bâties (BT 679, BT 49 et BT 24). Comme cette parcelle se situe en impasse et qu'elle est desservie par un chemin, le long de la voie ferrée, il pourrait être proposé de supprimer ce chemin, pour donner une continuité à l'ensemble.

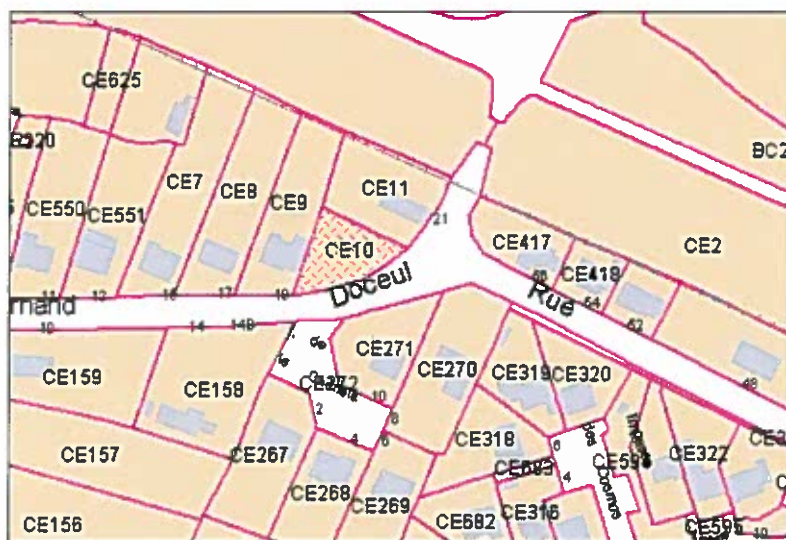


Toutefois, il faut vérifier auprès de la SNCF qu'un projet d'élargissement de la voie ferrée, sur laquelle circule le TGV Nantes-Paris, n'ait pas lieu, car, dans ce cas, la parcelle BT 315 serait directement concernée par cet élargissement.



**Parcelle CE 10**

**Planche cartographique n°51-34, Rue Fernand Doceul**  
**SURFACE : 585 m<sup>2</sup>, zone UBb**



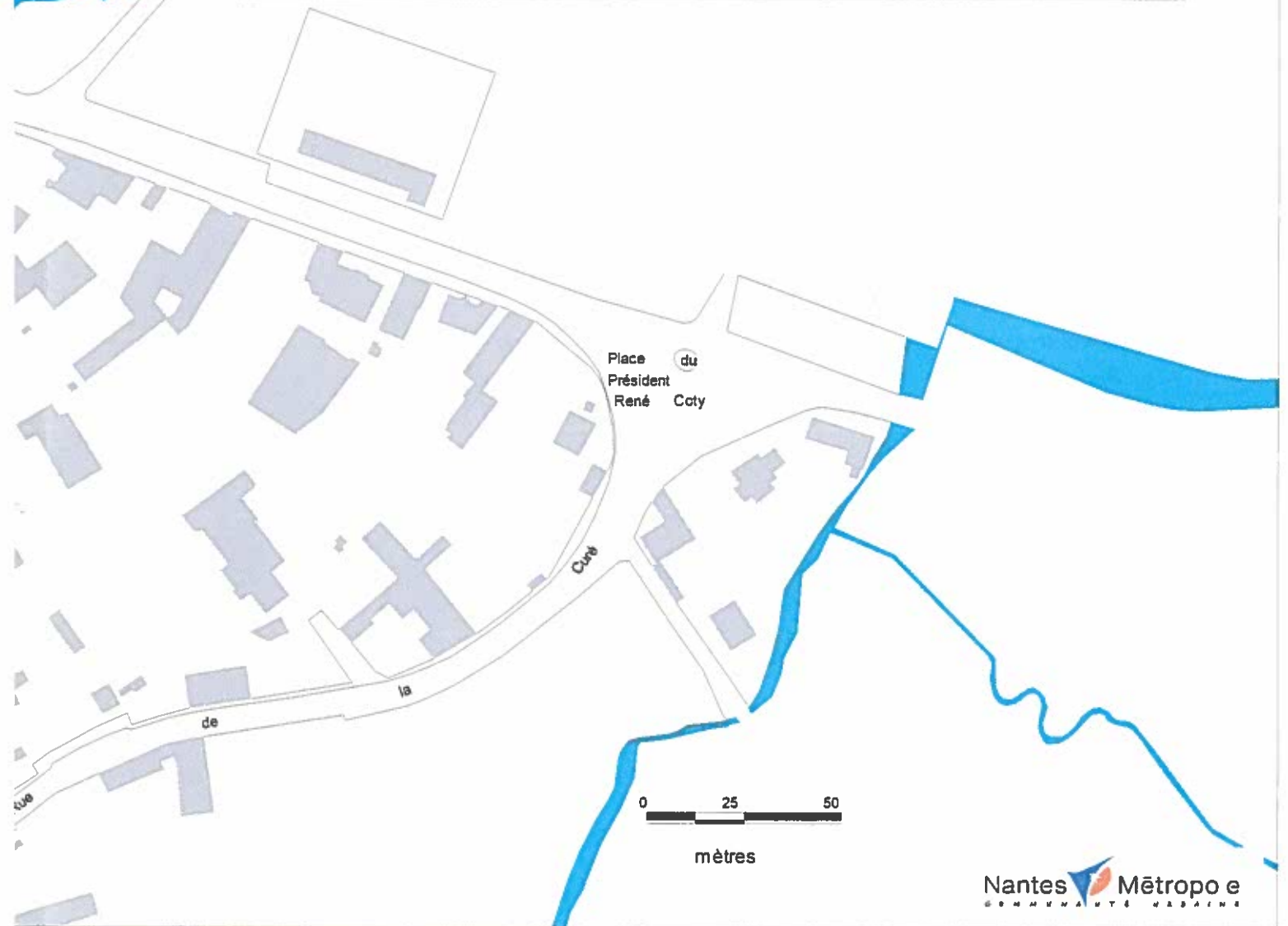
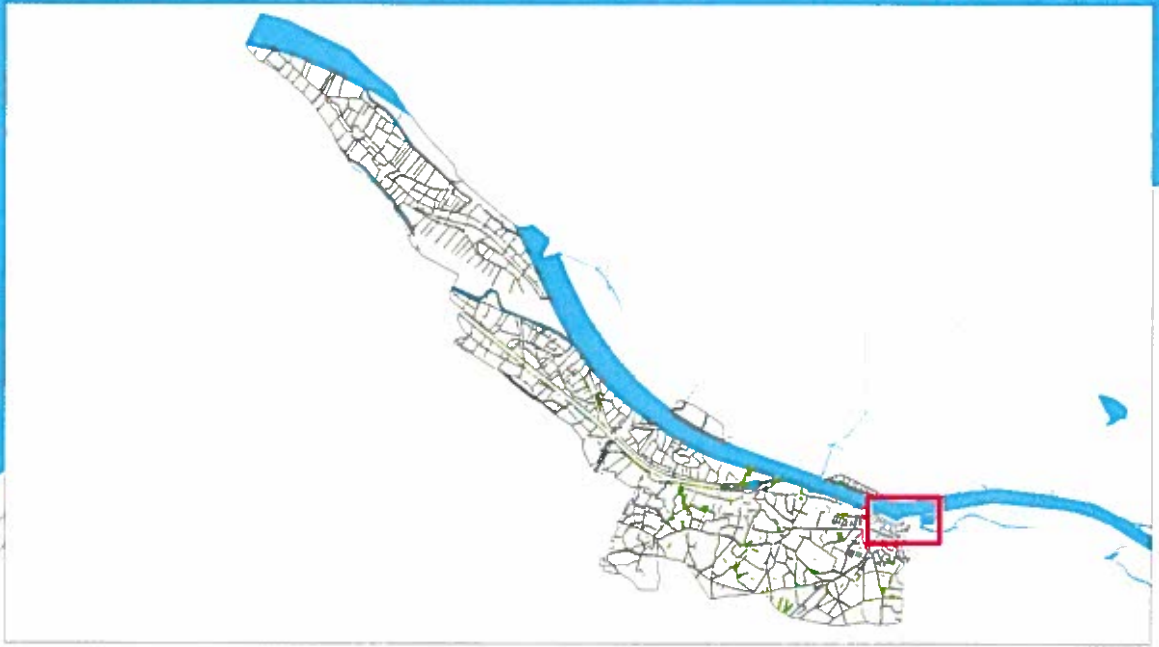


## Commentaire



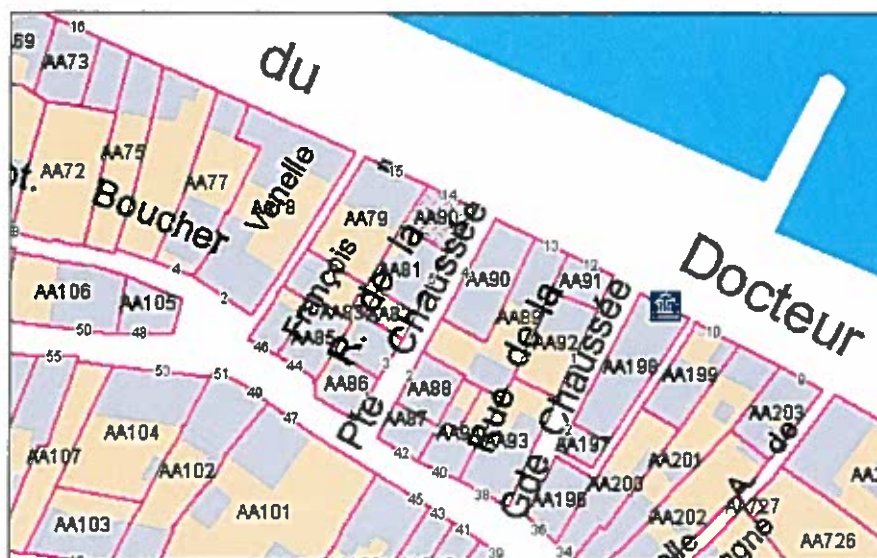
Situé en secteur pavillonnaire et desservi par une ligne de bus (ligne 91), qui lui permet d'avoir accès au bourg de Couëron, le terrain nu que constitue la parcelle CE 10 peut faire l'objet de la construction de logements sociaux sous forme de deux pavillons. La seule contrainte dont il faille tenir compte repose sur la forte déclivité du sol. Sinon, il n'y est, à ce jour, pas prévu d'autre projet par la commune.

## Parcelle du Pellerin





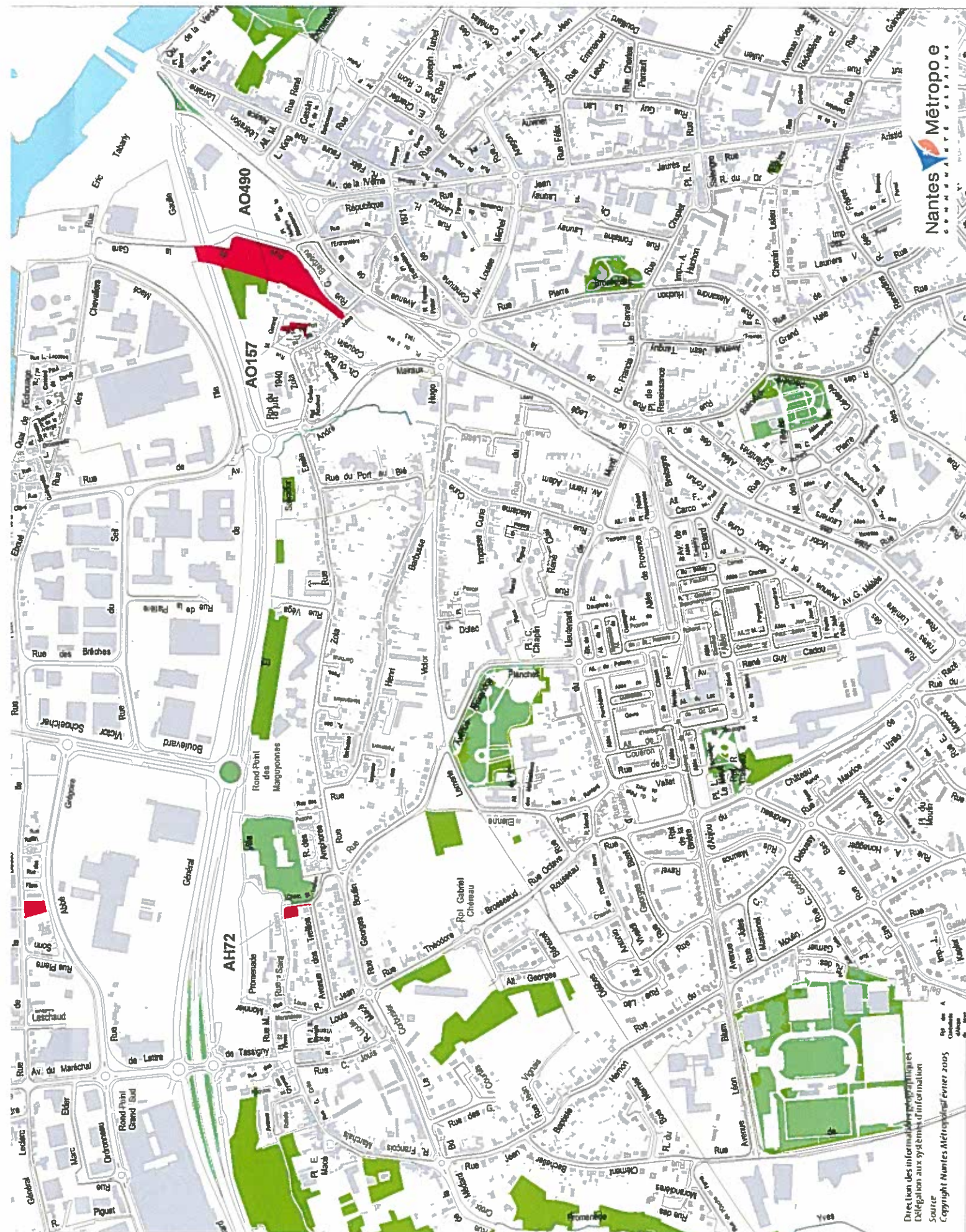
**Planche cartographique n°49-32, 14 Quai Docteur Provost**  
**SURFACE : 72 m², zone UAd**



Le bâtiment implanté sur la parcelle AA 80 n'est pas en très bon état. Pourtant, il est intéressant pour son positionnement géographique. En effet, situé dans le bourg du Pellerin, desservi par la ligne de bus 99 et par le bac, il est actuellement occupé par le Port Autonome.

## Parcelles de Rezé

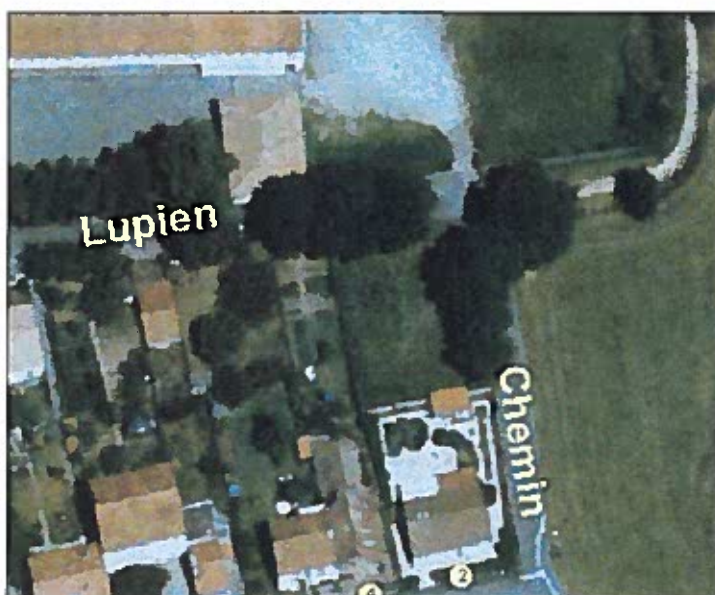
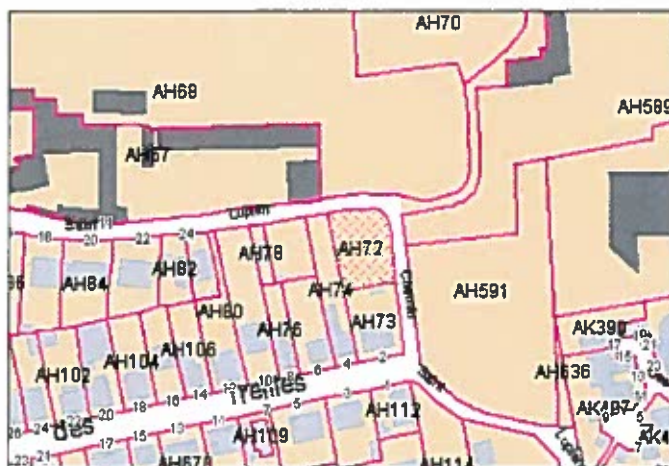






**Parcelle AH 72**

**Planche cartographique n°58-30, Rue Saint Lupien**  
**SURFACE : 545 m<sup>2</sup>, zone UB**



## Commentaire

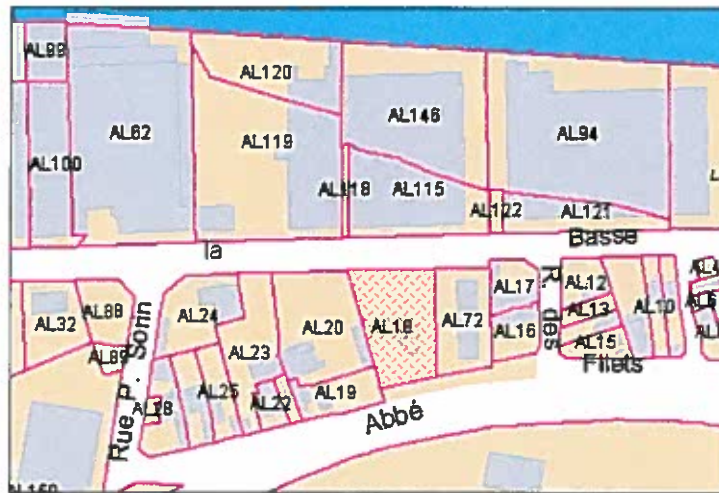
La destination de cette parcelle n'est à ce jour pas connue, mais certaines contraintes dues à son positionnement géographique sont d'ores et déjà à prendre en compte. Si cette petite parcelle est intéressante de par sa situation en centre-bourg, à proximité du centre commercial et de la zone d'activité Atout Sud, elle l'est moins par **la proximité immédiate du site archéologique de Saint-Lupien**. Ceci implique que, pour tout projet, le permis de construire soit instruit par la D.R.A.C., qui fait ensuite réaliser des fouilles. La démarche est de ce fait plus longue et plus coûteuse.

En terme d'accessibilité, il est également à noter que la parcelle AH 72 est desservie par une rue à sens unique et qu'elle dispose, non loin, d'une ligne de bus (ligne 38).

La commune de Rezé a l'intention de lancer prochainement une étude sur le réaménagement du centre bourg. Dans ce cadre, la destination de la parcelle AH 12 sera peut-être étudiée, à moins que le Ministère de la Culture n'ait d'autre projet.

### Parcelle AL 18

**Planche cartographique n°58-31, Rue de la Basse Ile**  
**SURFACE : 1 080 m², zone UAc2**

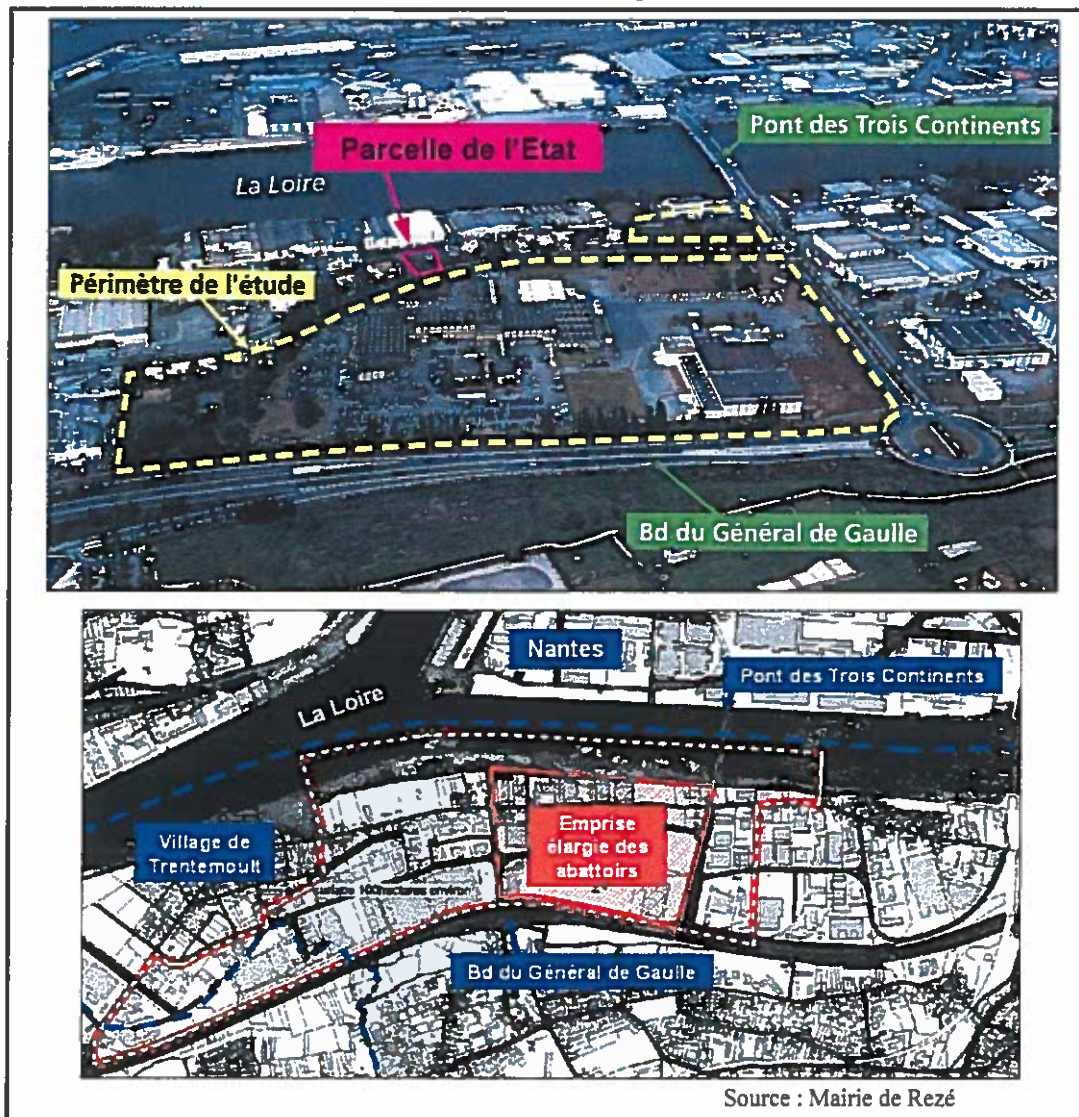




## Commentaire

La parcelle AL 18 occupe une position particulière. En effet, elle correspond à l'accès à des garages qui sont localisés sur la parcelle voisine, AL 72, dont le Département est propriétaire. Ces deux parcelles sont entourées de pavillons sur ce côté de la rue Basse Ile et sont situées en secteur d'habitat protégé au titre du Patrimoine. De l'autre côté, sont implantées des entreprises.

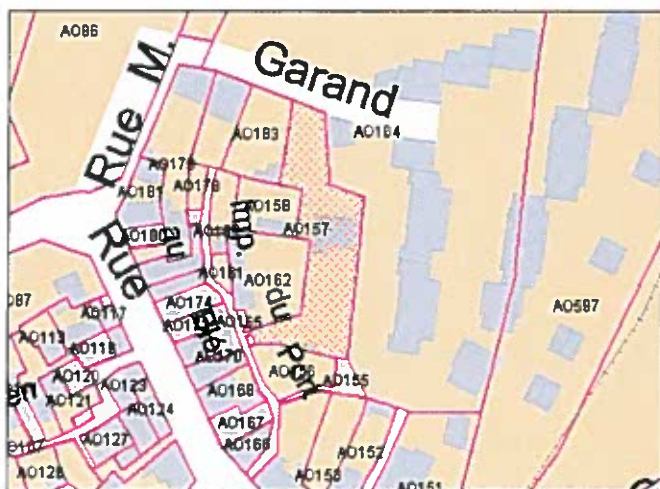
De plus, cette parcelle est située en limite d'un espace en pleine mutation, qui se trouve être le secteur des « Anciens Abattoirs » et dans le périmètre élargi de la future Z.A.D. des Iles, comme le montrent les documents suivants, réalisés par la Ville de Rezé :



L'aménagement de ce site de 100 hectares est un enjeu pour Nantes Métropole, car il se fait l'écho de celui de l'Ile de Nantes, qui se trouve de l'autre côté du bras de la Loire. Y seront accueillis des activités tertiaires, des équipements publics, des activités commerciales et de l'habitat. Le développement de ce dernier est notamment prévu à l'est de Trentemoult.

**Parcelle AO 157**

**Planche cartographique n°59-30, 4 Impasse du Port au Blé  
SURFACE : 592 m<sup>2</sup>, zone UAc3**



### Commentaire

Située près du tramway et des commerces de Pont-Rousseau, en impasse et en bordure d'un lotissement récemment construit, cette parcelle bâtie dispose d'une configuration quelque peu complexe. Les projets y sont donc très limités, mais il pourrait y être envisagé de petits projets, comme par exemple, en tenant compte des règles d'urbanisme, la construction d'un second pavillon en fond de parcelle et donnant sur l'impasse du Port au Blé.



**Planche cartographique n°59-30, Rue de la gare**  
**SURFACE : 14 139 m², zone UP**



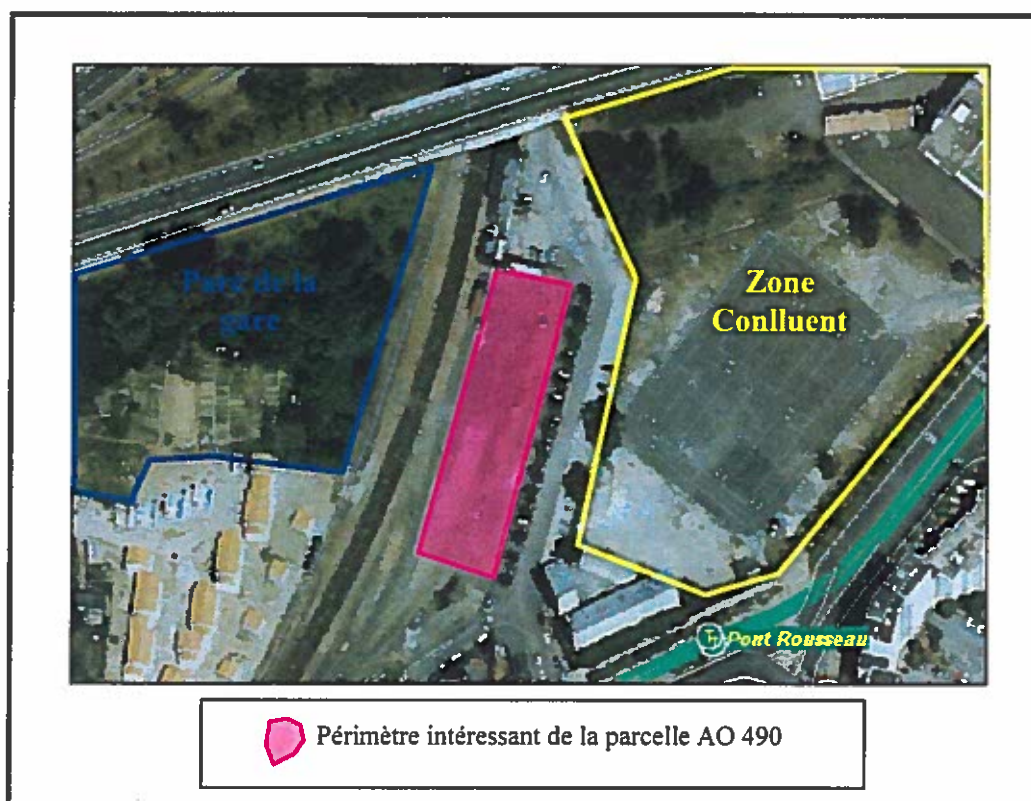


## Commentaire

Cette parcelle est située à proximité de la parcelle précédente, au sein d'un îlot stratégique de renouvellement urbain. En effet, auparavant classée en zone NAb, elle évolue en zone UP avec la révision du P.L.U. et vient s'interposer entre la création d'un parc au Port au Blé et le projet Confluent pour lequel sont envisagés, d'ici 2009, 25 000 m<sup>2</sup> de surfaces habitables se déclinant de la manière suivante : 4 000 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces et 200 à 250 logements (dont 20 % de social et 80 en résidence services pour personnes âgées).

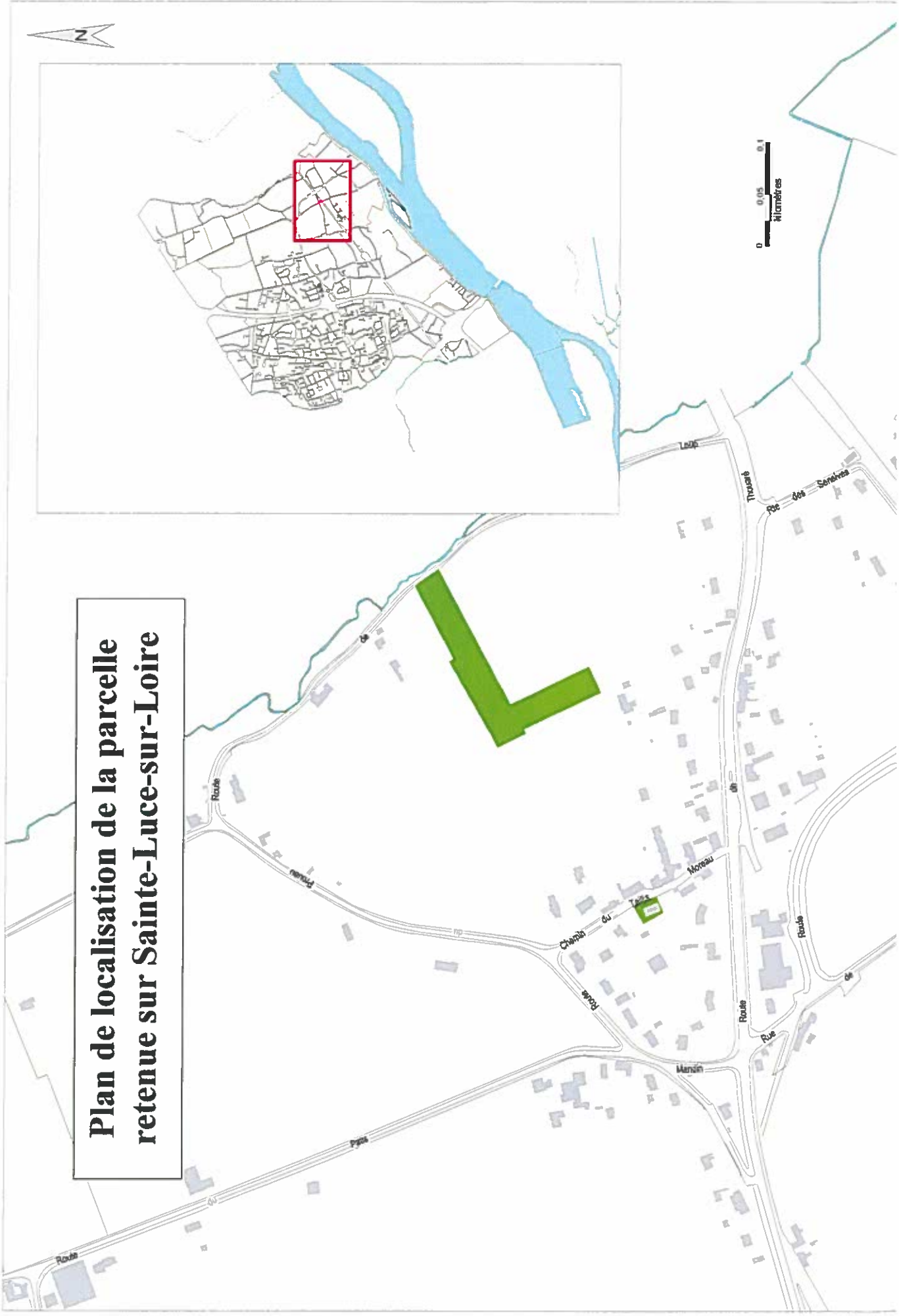


S'étendant le long de la gare de Pont-Rousseau sur l'emprise des voies, la totalité de la superficie de la parcelle AO 490 ne peut être prise en compte. Si l'on considère le périmètre illustré ci-dessous, c'est environ 3 200 m<sup>2</sup> qui semblent être intéressants pour la réalisation d'un projet immobilier.



## Parcelle de Sainte-Luce-sur-Loire

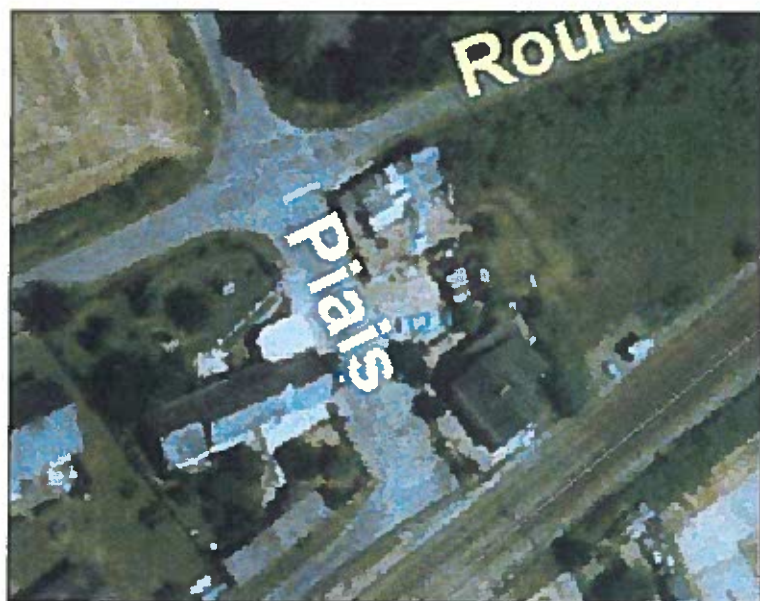




**Plan de localisation de la parcelle  
retenue sur Sainte-Luce-sur-Loire**

**Parcelle BB 74**

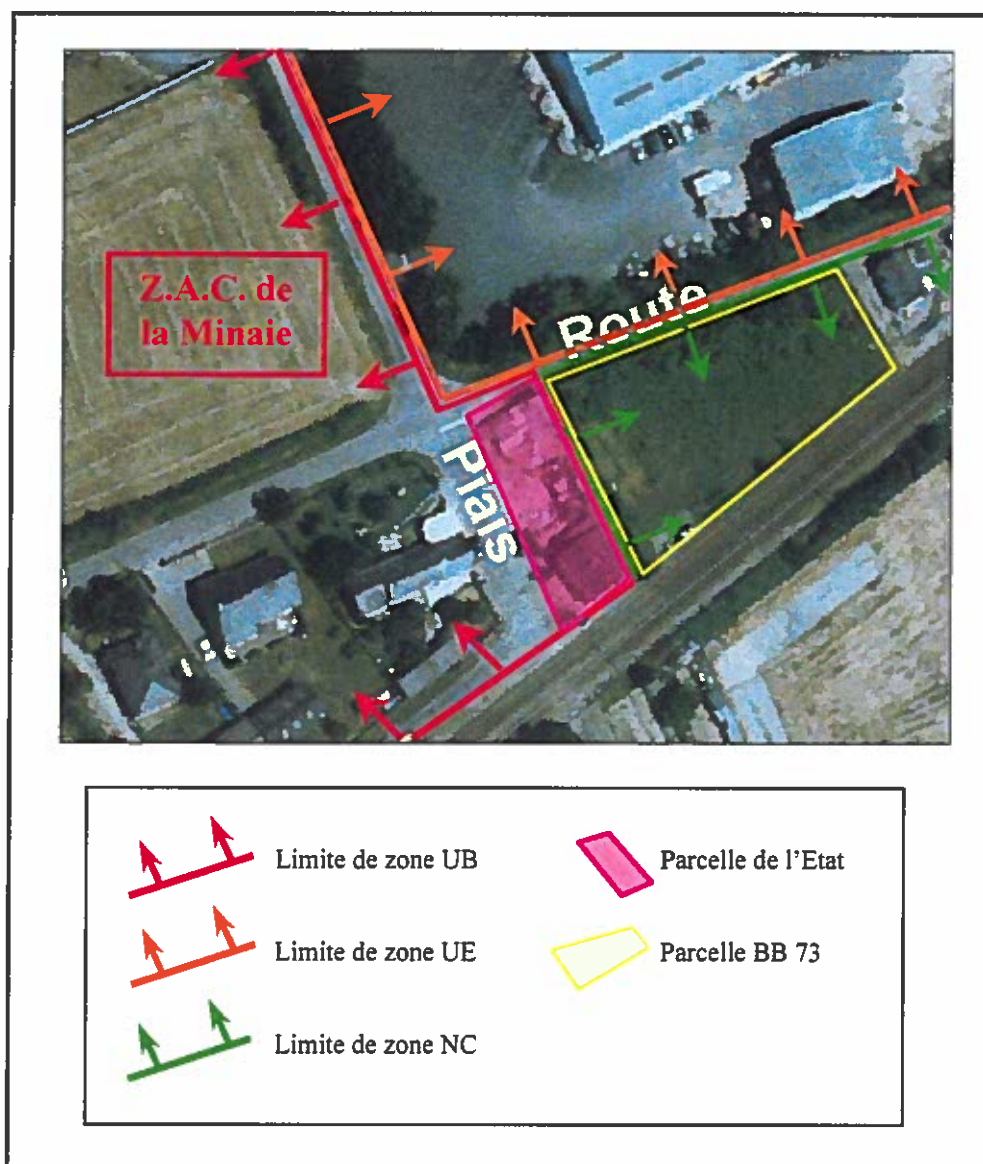
**Planche cartographique n°64-37, Rue du Piais  
SURFACE : 520 m<sup>2</sup>, zone UCa**



### Commentaire

Cette parcelle occupe une position géographique assez complexe, car elle est en limite de zone UE au nord, de zone UB à l'ouest et de zone NC à l'est. Aussi, aujourd'hui en zone UC, la révision du P.L.U. tendrait à la modifier en zone UE. Il est donc difficile d'envisager la construction de logements sociaux sur cette parcelle laissée à l'abandon. Toutefois, si tel

était le cas, seuls des pavillons individuels pourraient correspondre à la configuration de cet espace. Il serait également intéressant d'y associer la parcelle voisine BB73, qui appartient à un propriétaire privé, pour proposer un projet plus cohérent.





## SYNTHESE POUR LE COURT TERME

A partir de ce travail de prospection peut être établi un bilan des parcelles à retenir pour la réalisation de logements sociaux à court terme. Ce bilan est, dans un premier temps, illustré par les tableaux de synthèse avec une entrée par commune, suivi d'une analyse de ces tableaux.

### Tableaux de synthèse « foncier court terme » par commune

#### NANTES

Références cadastrales	Surface (en m²)	Propriétaire	Adresse parcellaire	Pôle	Bâti	Zonage	Planche
BV 349	7 000*	SNCF	Rue du Moulin Neuf	Aubinière	B	UB	61-34
CI 458	1 238	SNCF	43 à 49 Avenue du Forgeron	Aubinière	B	UB	61-34
CZ 37- 38	2 411	Service des domaines	Boulevard Emile Gabory	Loire et Sèvre		UB	60-30
CZ 223, 265 et 267	1 174	Routes – D.D.E.	Boulevard Emile Gabory	Loire et Sèvre		UB	60-30
DE 232, 306, 308 et 310	1 147	Routes – D.D.E.	Boulevard de Vendée	Loire et Sèvre		UB	60-30
DH 511	569	Routes – D.D.E.	Rue des Fromenteaux	Loire et Sèvre		UB	60-30
DK 463 et 479	402	Service des domaines Routes – D.D.E.	Boulevard de Vendée	Loire et Sèvre		UB	60-29
DK 537	1 182	Routes – D.D.E.	Boulevard de Vendée	Loire et Sèvre		UB	61-29
DW 19, 20 et 21	1 742	SNCF	Avenue Bourgault Ducoudray	Nantes Loire	B	UPa	59-32
DX 37, 88 et 90	5 512	SNCF	Boulevard Gustave Roch	Nantes Loire		UPa	59-32
DX 112 et 155	9 612	SNCF	15 Boulevard de la Prairie au Duc	Nantes Loire		UPa	59-32

\* Surface évaluée par la SNCF

<b>ER 260</b>	5 047	Ministère des anciens combattants	104 Rue Gambetta	Nantes Loire	B	UA1	59-34
<b>HS 76</b>	10 402	Cour administrative d'appel	9 Rue Descartes	Nantes Loire	B	UA1	59-33
<b>HX 362</b>	803	Ministère des transports	2 Quai du Marquis d'Aiguillon	Chantenay Chézine	B	UA1	60-34
<b>IV 100</b>	620	Douanes	Ruelle du Bois Hardy	Chantenay Chézine		UB	57-31
<b>LV 40 et 41</b>	1 208	Etat immobilier	1 Rue des Dervallières / 93 Rue de la Bastille	Nantes Cens	B	UA1	58-33
<b>NR 393</b>	1 894	Ministère de la justice	19 Avenue de la Close	Nantes Cens	B	UB	58-36
<b>NY 562</b>	2 980	Ministère des transports	1 Rue Félix Lemoine	Erdre Fleuriaye	B	UA1/NDc	60-35
<b>OS 164</b>	31 775	Ministère de la culture	44 Rue Massenet	Nantes Cens	B	UE	59-36

## BOUGUENNAIS

Références cadastrales	Surface (en m²)	Propriétaire	Adresse parcellaire	Pôle	Bâti	Zonage	Planche
<b>BX 299 et 302</b>	8 105	Ministère de la justice	Rue de l'Aérodrome	Sud Ouest	B	UBa	60-39

## CARQUEFOU

Références cadastrales	Surface (en m²)	Propriétaire	Adresse parcellaire	Pôle	Bâti	Zonage	Planche
<b>A1 1 et 254</b>	1 551*	SNCF	Rue du Marquis de Dion / Rue du Métropolitain	Erdre Fleuriaye	B	UBa / UF	63-41/42
<b>AM 12</b>	335	SNCF	Rue du Moulin Boisseau	Erdre Fleuriaye	B	UBa	63-41

\*Surface évaluée sur Map Info

## COUERON

Références cadastrales	Surface (en m²)	Propriétaire	Adresse parcellaire	Pôle	Bâti	Zonage	Planche
BT 315	529	SNCF	Rue du Pont de Retz	Loire Chézine		UBb	52-33
CE 10	585	SNCF	Rue Fernand Doceul	Loire Chézine		UBb	51-34

## LE PELLERIN

Références cadastrales	Surface (en m²)	Propriétaire	Adresse parcellaire	Pôle	Bâti	Zonage	Planche
AA 80	72	Ministère de l'équipement, du logement et des transports	14 Quai Docteur Provost	Sud Ouest	B	UAd	49-32

## REZE

Références cadastrales	Surface (en m²)	Propriétaire	Adresse parcellaire	Pôle	Bâti	Zonage	Planche
AH 72	545	Ministère de la culture	Rue Saint Lupien	Loire et Sèvre		UB	58-30
AL 18	1 080	Route - D.D.E.	Rue de la Basse Île	Loire et Sèvre	B	UAc2	58-31
AO 157	592	RFF	4 Impasse du Port au Blé	Loire et Sèvre	B	UAc3	59-30
AO 490	3 200*	RFF	Rue de la gare	Loire et Sèvre	B	UP	59-30

\*Surface évaluée sur Géonantes

## SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE

Références cadastrales	Surface (en m²)	Propriétaire	Adresse parcellaire	Pôle	Bâti	Zonage	Planche
BB 74	520	SNCF	Rue du Piais	Aubinière	B	UCa	64-37



**Le foncier à court terme se décline finalement de la manière suivante :**

**46 parcelles qui représentent une surface totale de 103 832 m<sup>2</sup>**  
répartis sur **7 communes** : Nantes, Bouguenais, Carquefou, Couëron,  
Le Pellerin, Rezé et Sainte-Luce-sur-Loire.

On constate donc que, sur les 24 communes qui constituent la communauté urbaine de Nantes Métropole, seulement 7 proposent des terrains de l'Etat et de la SNCF sur lesquels il pourrait être envisagé la réalisation de logements sociaux.

Ce constat est également alourdi par le net déséquilibre qui existe entre Nantes et les autres communes, au regard de la répartition des surfaces retenues. Le tableau suivant traduit ce déséquilibre :

Communes	Somme des surfaces retenues (en m <sup>2</sup> )	Part de la surface totale (en %)	Somme des surfaces bâties (en m <sup>2</sup> )	Part des surfaces retenues par commune (en %)	Somme des surfaces non bâties (en m <sup>2</sup> )	Part des surfaces retenues par commune (en %)
Nantes	86 718	83,52	19 895	22,94	66 823	77,06
Bouguenais	8 105	7,81	0	0,00	8 105	100,00
Carquefou	1 886	1,82	335	17,76	1 551	82,24
Couëron	1 114	1,07	0	0,00	1 114	100,00
Le Pellerin	72	0,07	72	100,00	0	0,00
Rezé	5 417	5,22	0	0,00	5 417	100,00
Sainte-Luce-sur-Loire	520	0,50	0	0,00	520	100,00
<b>Totaux</b>	<b>103 832</b>	<b>100</b>	<b>20 302</b>	<b>19,55</b>	<b>83 530</b>	<b>80,45</b>

Il est à noter que :

⇒ les surfaces retenues ne correspondent pas toujours aux surfaces cadastrales des parcelles, car certaines ont fait l'objet d'évaluation, la totalité de celles-ci ne pouvant être prise en compte. Sont, par exemple, extraites les emprises des voies ferrées.

⇒ les surfaces bâties désignées dans ce tableau ne font pas référence aux parcelles actuellement bâties, comme précisées dans les tableaux précédents par la mention B, mais correspondent aux parcelles dont le bâti est susceptible d'être conservé. Le tableau suivant permet d'identifier ces parcelles.

Communes	Parcelles	Designation
Nantes	CI 458	Deux pavillons le long de la voie ferrée séparés par des jardins
	DW 20	Deux pavillons accolés – à maintenir ou non par rapport au réaménagement de l'ensemble
	ER 260	Un bâtiment de l'armée et ses multiples dépendances
	HS 76	La maison d'arrêt – murs pour réhabilitation
	LV40-41	Deux immeubles de qualité architecturale
	NR 393	Un immeuble et ses dépendances classés au patrimoine nantais
Carquefou	AM 12	Un pavillon en bon état en bordure de voie ferrée
Le Pellerin	AA 80	Un bâtiment dégradé sur toute la parcelle – murs comme base d'un projet

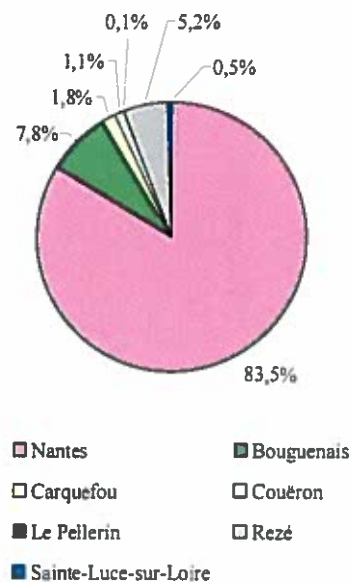
⇒ De même, ont été retirées à ces surfaces les superficies non bâties évaluées pour les parcelles très clairement constituées de bâti et de non bâti, comme c'est le cas, par exemple, pour la parcelle NR 393 qui dispose de bâtiments classés avoisinant un terrain nu.

Au regard du tableau, du graphique circulaire et de l'histogramme suivant, il est évident que Nantes recueille très majoritairement le plus fort potentiel de surfaces appartenant à l'Etat, à la SNCF et à RFF, composé pour 77% de parcelles non bâties, ce qui laisse un champ de liberté certain quant à la réalisation de projets de construction en matière de logements.

Au second rang, très loin derrière Nantes, se placent respectivement Bouguenais et Rezé avec des surfaces de 8 105 et 5 417 m<sup>2</sup> pouvant recevoir de l'habitat social. Il est également à noter que, pour Bouguenais, la superficie considérée se trouve sur un unique secteur, qui pourrait donner lieu à un projet de construction d'une grande ampleur.

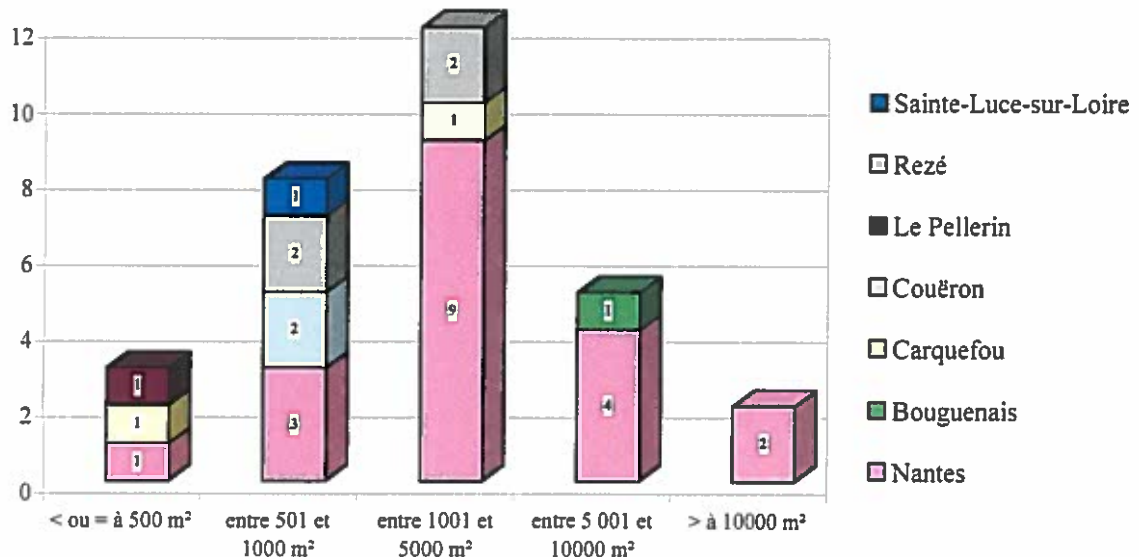
Pour Carquefou et Couëron, un à deux petits programmes immobiliers peuvent être envisagés, représentant entre 1 et 2 % de la totalité du foncier recensé.

Répartition des surfaces retenues par commune



Enfin, les communes du Pellerin et de Sainte-Luce-sur-Loire peuvent être chacune les cibles d'un projet de petite envergure, qui devra pallier à certaines contraintes, en s'affranchissant, notamment dans le cadre du Pellerin, du bâti déjà existant.

Répartition des sites selon leur superficie



Plus précisément, cet histogramme met en évidence le fait que les surfaces recensées sont majoritairement comprises entre 1 000 et 5 000 m², la surface moyenne des douze sites inclus dans cet ordre de grandeur étant évaluée à 1 734 m². Dans ce même intervalle, les sites de la communes de Nantes sont les plus nombreux avec des superficies inscrites entre 1 174 et 2 980 m², alors qu'à Rezé 3 200 m² sont comptabilisés sur un même espace, correspondant à la partie évaluée de la parcelle AO 490.

Dans un second temps, ce sont les surfaces comprises entre 500 et 1 000 m² qui sont les plus représentées, avec une valeur moyenne de 595 m². Viennent en quatrième position, celles inférieures à 500 m², dont l'une d'entre elles se situe dans la commune du Pellerin non citée dans les deux catégories précédentes, ce qui limite fortement le nombre de logements sociaux susceptibles d'y être créés.

Les sites disposant de surfaces supérieures à 5 000 m² sont répertoriés au nombre de sept et sont tous situés à Nantes, à l'exception de celui de 8 105 m² localisé sur Bouguenais. La surface moyenne des sites compris entre 5 000 et 10 000 m² représente 7 055 m², alors que deux sites en cœur de ville dépassent la barre des 10 000 m². Il s'agit de la parcelle HS 76, où est implantée l'actuelle Maison d'Arrêt, et de la parcelle OS 164 accueillant l'actuelle Ecole d'Architecture de Nantes entourée d'un espace boisé.



## **Bilan des parcelles retenues pour du long terme**

Sont également concernées par cette étude les parcelles qui ne sont pas encore situées dans des zones urbanisées, mais qui évoluent, avec la révision des documents d'urbanisme, dans des secteurs d'urbanisation future. Dans certains cas, la vocation dominante de ces secteurs est connue, mais dans d'autres cas, principalement pour les zones 2AU, il est encore prématuré de déterminer la nature des projets qui pourraient y être envisagés.

Le changement d'affectation de ces parcelles est fonction de l'avancement de la révision des documents d'urbanisme. Ce changement est parfois difficile à déterminer, particulièrement quand il s'agit de parcelles situées en zone agricole, toutes les communes n'ayant pas progressé au même rythme dans l'élaboration du zonage.

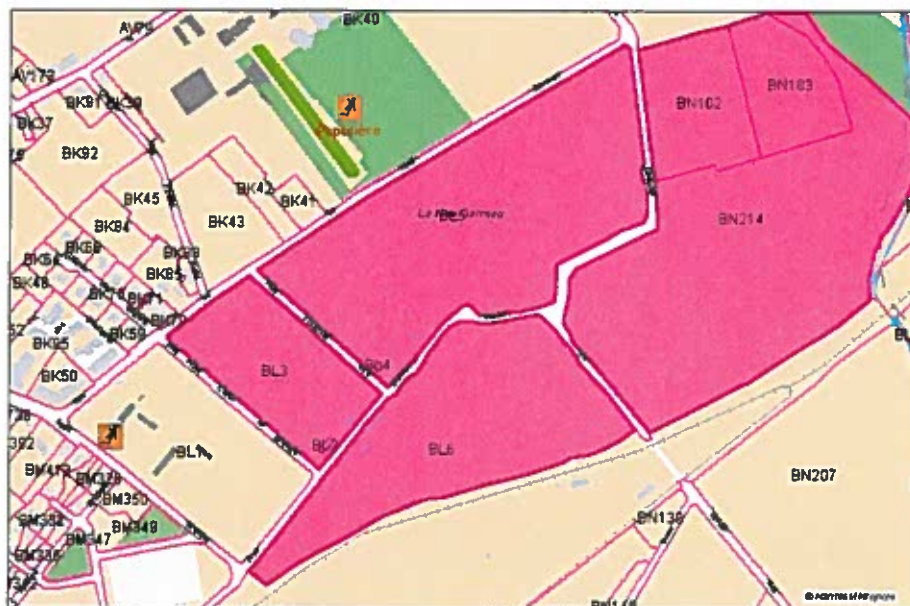
Finalement, c'est dans le cadre de la mise en place de réserves foncières que doit être porté un intérêt sur ces parcelles.

Les échanges avec les différents pôles de proximités concernés ont permis de dresser la liste suivante des parcelles à prendre en compte dans le cadre de la réalisation de logements à long terme.

## Parcelles de Nantes

**Parcelles BL 2 à 6 et BN 102, 103 et 214**

**Planche cartographique n°62-35, Prairie de Mauves : Rue de la Noë Garreau**  
**SURFACE : 254 764 m<sup>2</sup>, zone 1AU**



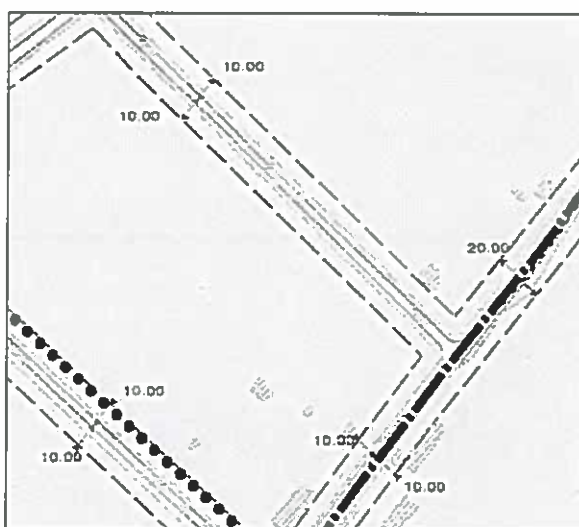


## Commentaire

Parmi cet ensemble, seules les parcelles BL 2 à BL 5 sont intéressantes, au regard du nouveau zonage qui figure sur le P.L.U. révisé. En effet, celles-ci font partie de la Z.A.D. de l'Aubinière et figurent en zone 1AU alors que les autres sont passées de NA à NL.



Pour l'ensemble des parcelles **BL 2, 3, 4 et 5**, on dispose d'une surface de **96 458 m<sup>2</sup>**, ce qui permet de réaliser un vaste projet mixte (activité-habitat) dans l'extension de l'urbanisation actuelle. Les projets de constructions nécessiteront la construction de nouvelles voiries et devront tenir compte, notamment, des zones de recul qui s'imposent à ces parcelles, comme indiquées ci-dessous.

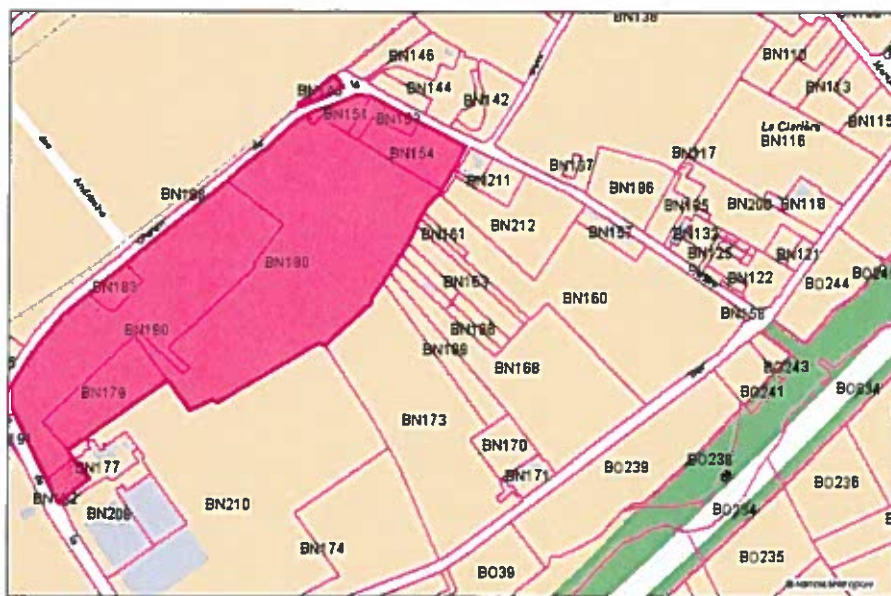


Source : P.L.U. révisé de Nantes

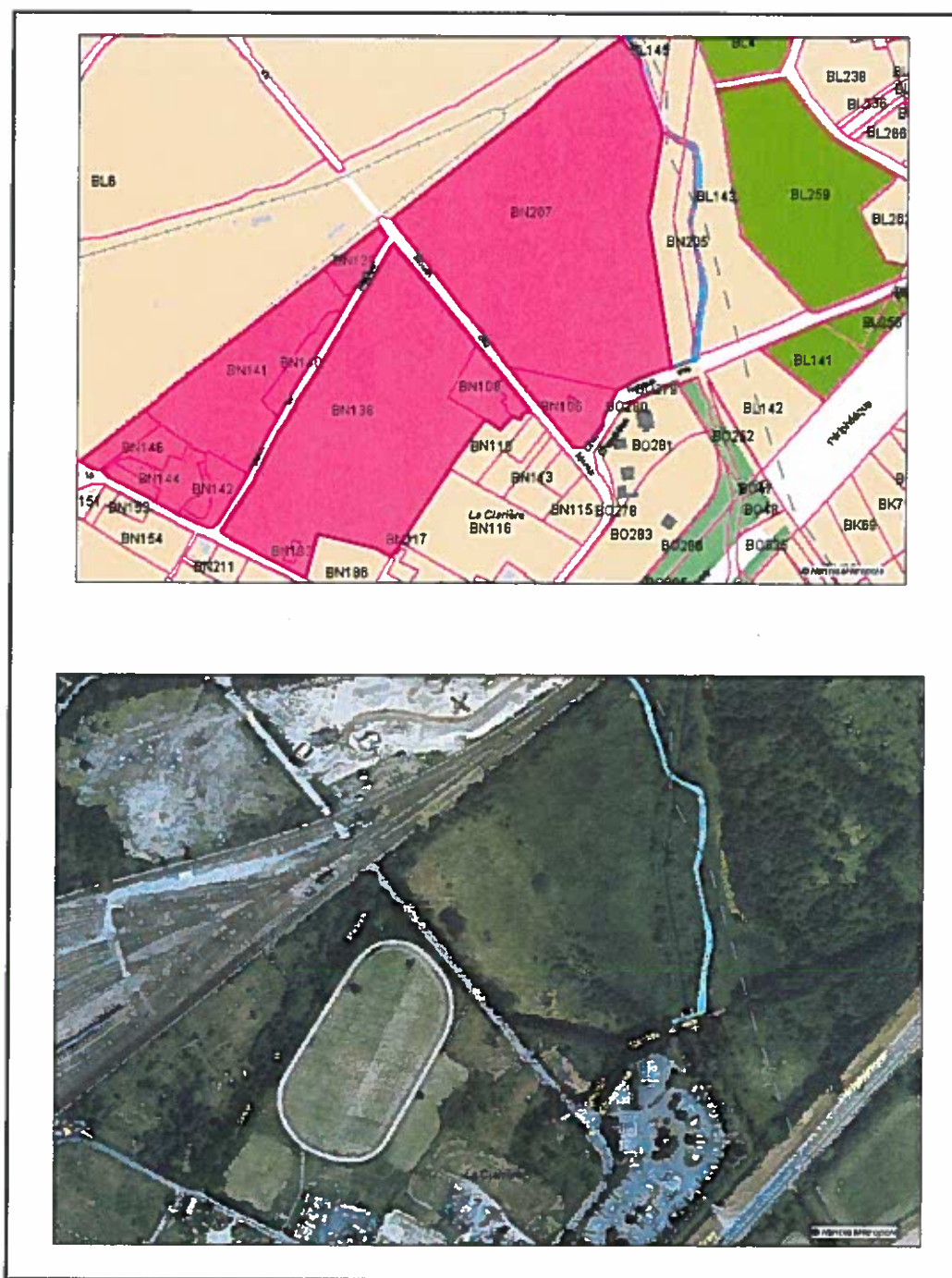
**Parcelles BN 106 à 109, 137 à 154, 179, 180, 183, 189, 190, 192, 207**

**Planche cartographique n°62-34/35, Chemin du Moulin des Marais / Chemin de la Clarière**

**SURFACE : 185 812 m<sup>2</sup>, zone 2AU**





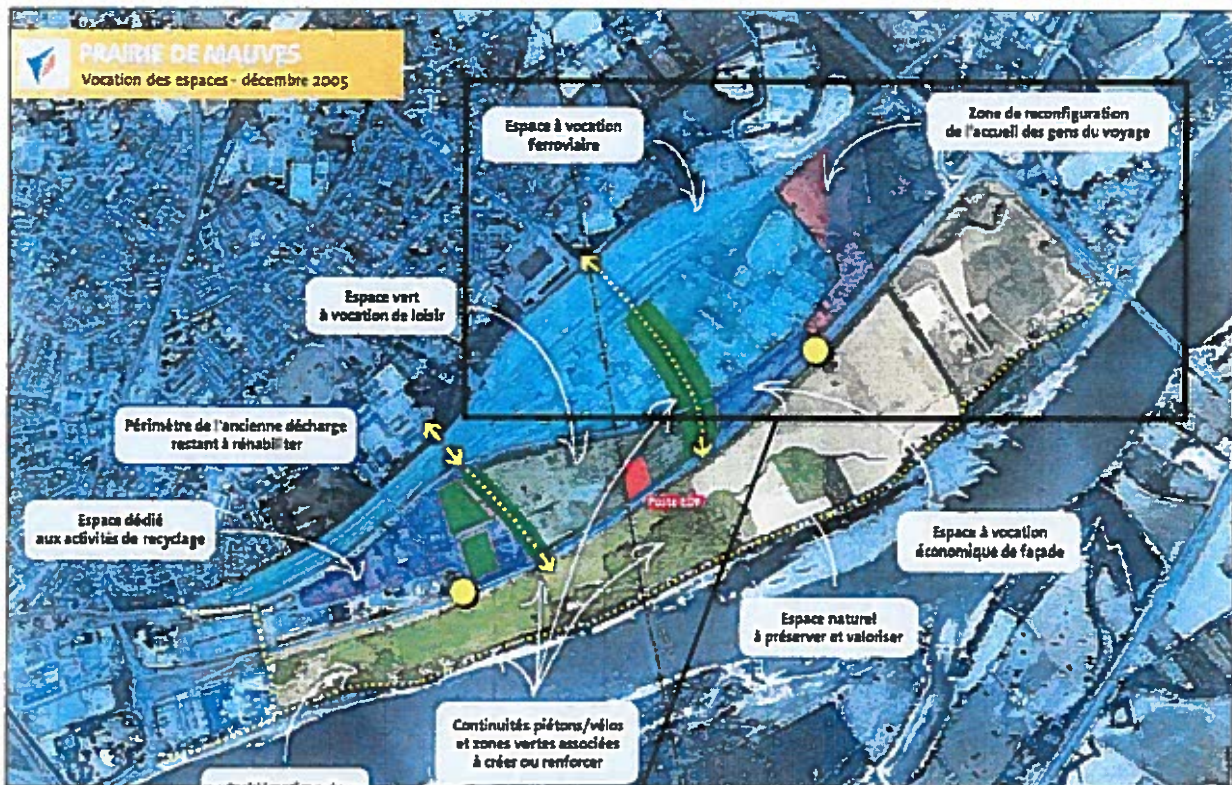


## Commentaire

Ces parcelles sont également situées dans la Z.A.D. de l'Aubinière, mais en zone 2AU, ce qui signifie qu'elles sont concernées par une urbanisation à long terme. De plus, s'il l'on se réfère au schéma qui suit, établi en décembre 2005 par Nantes Métropole, cet espace n'est, à ce jour, pas destiné à une vocation d'habitat.







Source : Nantes Métropole

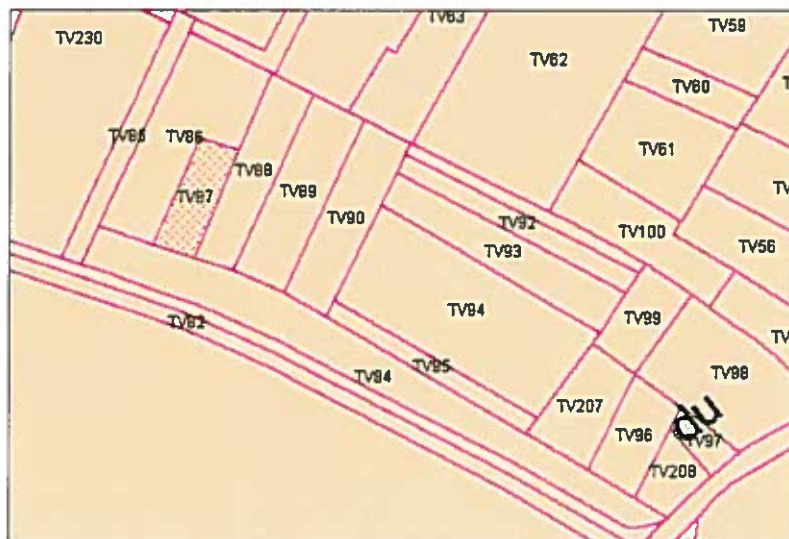
En effet, comme on peut le constater sur ces schémas, l'ensemble des parcelles SNCF considérées ici sont destinées, soit à :

- être une zone de reconfiguration de l'accueil des gens du voyage (BN 106 et 207),
- ou
- à rester un espace à vocation ferroviaire avec un aménagement de continuité pour piétons et vélos associé à des zones vertes.



**Parcelle TV 87**

**Planche cartographique n°60-39, Chemin du Cellier  
SURFACE : 189 m<sup>2</sup>, zone AU**



## Commentaire

La parcelle TV 87 est implantée dans le périmètre de la Z.A.D. de l'Erdre et constitue, de ce fait, une réserve foncière pour de l'habitat à long terme (zone 2AU du P.L.U. révisé). Entourée de parcelles appartenant à la Ville de Nantes, elle est d'autant plus intéressante.





## Parcelles de Couëron

**Parcelle CX 207**

**Planche cartographique n°50-35, La Roche Guillet  
SURFACE : 511 m<sup>2</sup>, zone AU**



## Commentaire

La parcelle considérée ici se situe à l'extérieur de la zone urbanisée de Couëron. Elle est desservie par un chemin qui donne accès à des champs uniquement, à l'exception d'une maison à l'autre extrémité de la parcelle concernée. Le terrain est donc assez isolé, même si la ligne de bus 91 passe à l'extrémité du chemin. Il est également à noter que ce terrain se compose en partie de l'accès à la passerelle qui permet de traverser la voie ferrée.

La parcelle CX 207, à elle seule, ne présente pas d'intérêt particulier, mais prend beaucoup plus de valeur, si l'on considère les parcelles non bâties qui l'entourent, mais qui appartiennent à la zone AU. En effet, à long terme, cet ensemble recevra des constructions à vocation d'habitat.

Nantes Métropole doit donc cibler cette parcelle à titre de **réserve foncière** et, par ce biais, compléter les parcelles CY 219 et CY 218 acquises par la commune de Couëron, situées de l'autre côté du chemin

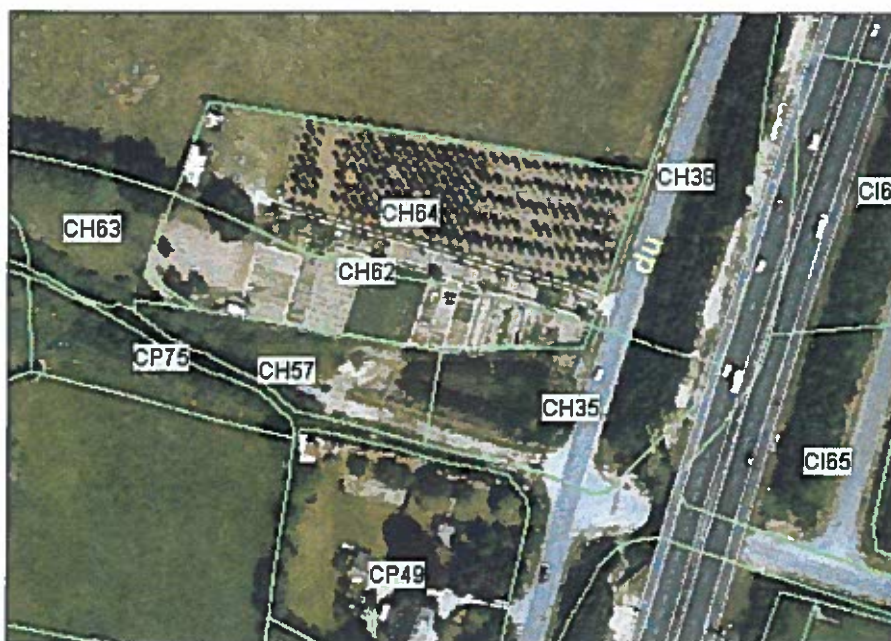
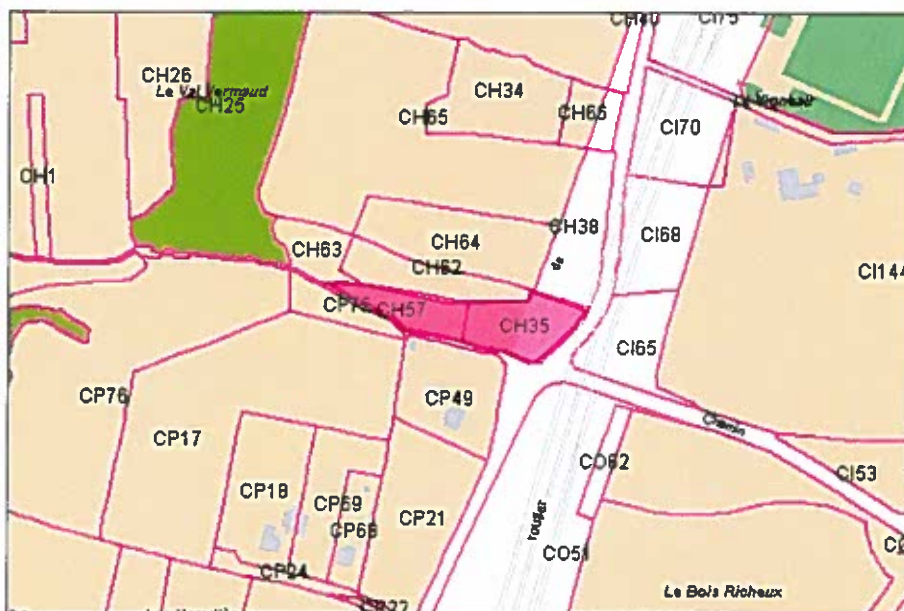


## Parcelles de Saint-Herblain



**Parcelles CH 35 et 57**

**Planche cartographique n°55-33, Le Pas Vermaud**  
**SURFACE : 2 942 m<sup>2</sup> (surface évaluée), zone 2AU**





## Commentaire

Dans ce cadre ne sont pris en compte qu'environ 1 278 m<sup>2</sup> (surface évaluée sur Map Info) de la parcelle CH 35 qui empiète sur la voirie. Les deux parcelles considérées forment notamment l'emprise d'un chemin, qui permet l'accès au secteur plus à l'ouest. Destinées à passer en zone 2AU dans le P.L.U. révisé, ces parcelles sont complémentaires des acquisitions de la commune de Saint-Herblain sur le secteur « Le Pas Vermaud », qui est principalement voué à recevoir des activités économiques mais peut également accueillir de l'habitat.



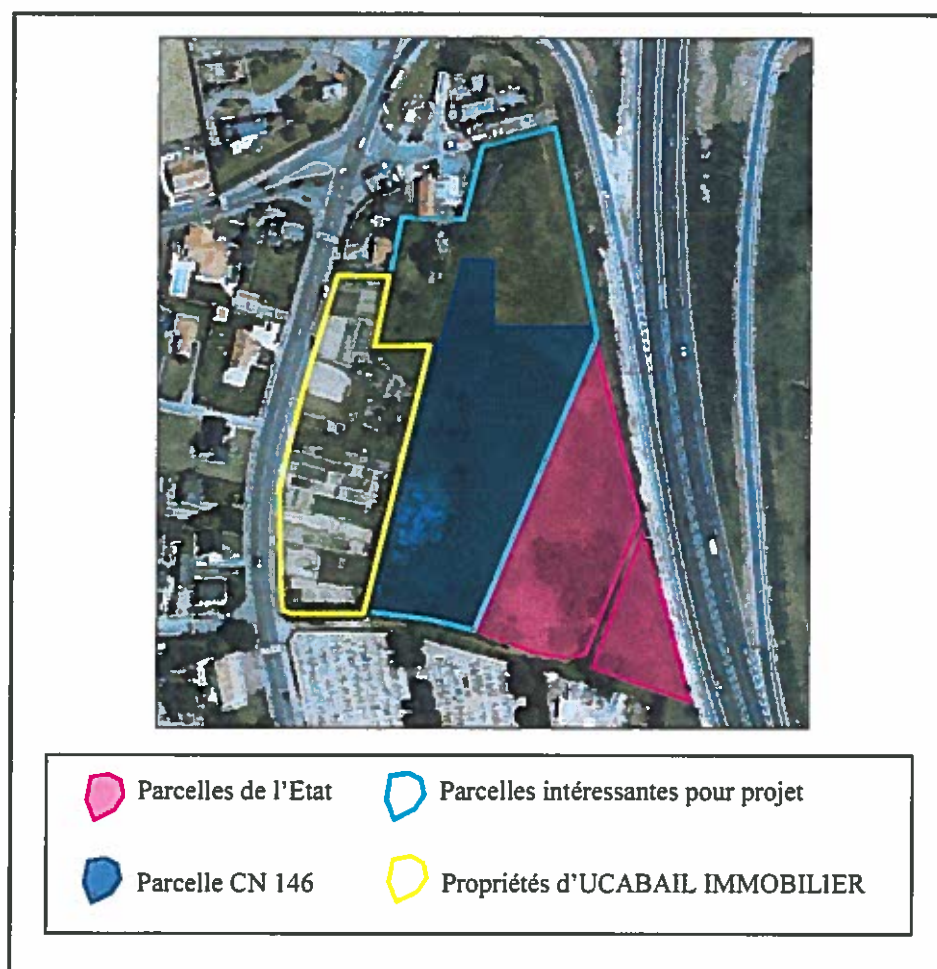
**Planche cartographique n°55-33, Les Moulinets**  
**SURFACE : 6 293 m<sup>2</sup> , zone 2AU**



## Commentaire

Ce grand terrain situé entre le périphérique et le cimetière est un espace voué à muter. Actuellement sur le périmètre d'une zone NC, il passe en zone 2AU dans le P.L.U. révisé, ce qui lui confère une toute autre vocation. A priori, cet espace accueillerait principalement des activités économiques, mais ceci peut toujours évoluer pour une extension de la zone pavillonnaire située à l'ouest.

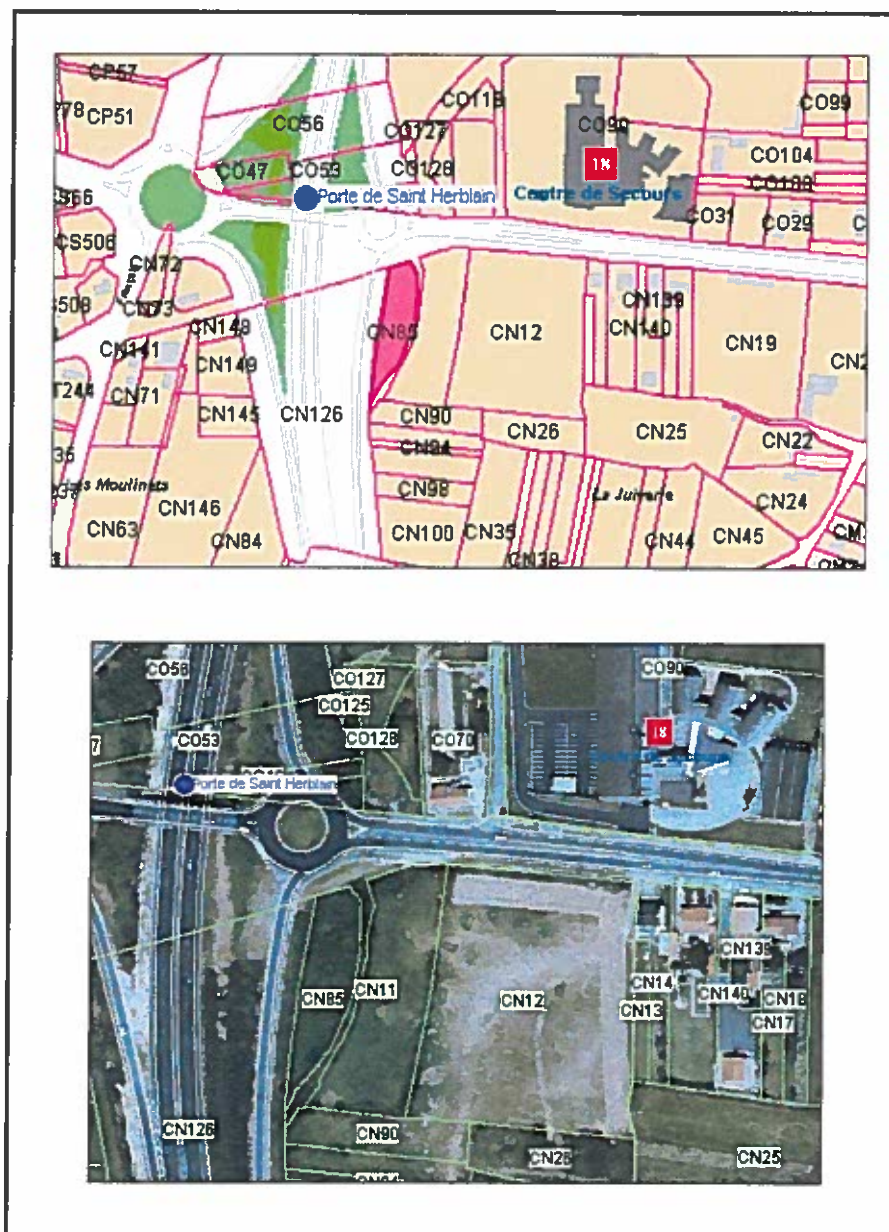
Dans la perspective de monter un projet sur ce secteur, la parcelle CN 84 doit être mise en relation avec toutes les parcelles voisines et notamment avec une partie de la parcelle CN 31 qui appartient à l'Etat Route -soit 1 367 m<sup>2</sup> évalués sur Map Info si l'on soustrait l'emprise de la route- mais aussi avec la parcelle CN 146, propriété d'une association. Il est également à noter que l'organisme de crédits-bails UCABAIL IMMOBILIER est propriétaire des parcelles CN 63 et 65, qui accueillent aujourd'hui des jardins familiaux.





## Parcelles CN 85

Planche cartographique n°55-33, Les Moulinets  
SURFACE : 1 825 m<sup>2</sup>, zone 2AU



### Commentaire

Au même titre que la parcelle CN 84, la CN 85 est située dans un secteur de mutation et passe en zone 2AU. Aussi, pour une réflexion plus globale, il est intéressant de noter la présence de deux propriétés du Département de la Loire-Atlantique, à proximité : il s'agit des parcelles CN 11 et 12.



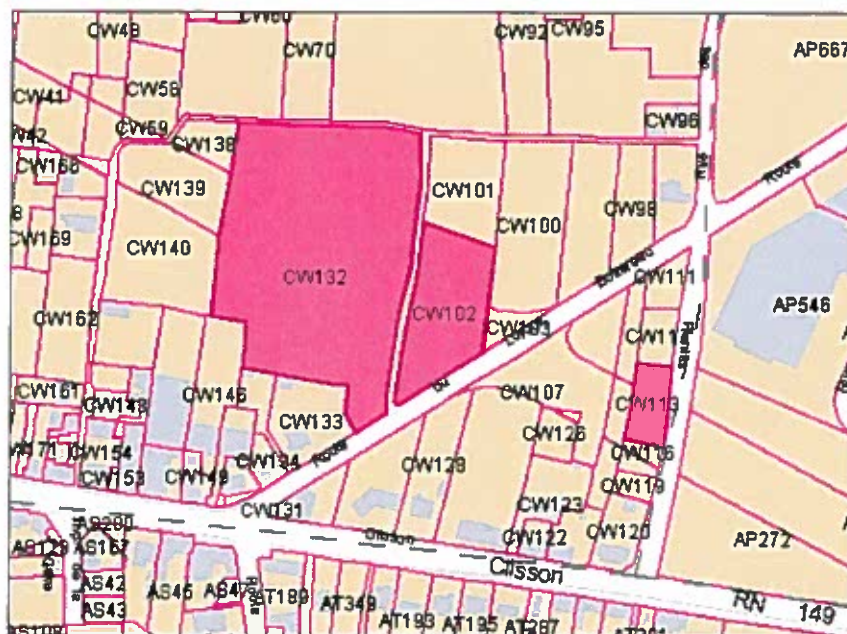
## Parcelles de Saint-Sébastien-sur-Loire





**Parcelles CW 102, 113 et 132**

**Planche cartographique n°63-30, Route du Loroux Bottereau / Rue des Plantes**  
**SURFACE : 17 276 m<sup>2</sup>, zone AU**



## Commentaire

Actuellement ces parcelles sont gelées, car elles font, en partie, l'objet d'un emplacement réservé à la construction d'une déviation de la route de Clisson afin de permettre d'accéder directement au périphérique. Ceci implique, qu'en bordure de l'emprise de la future voie, les terrains ont été rendus inconstructibles. Cependant, dans le cadre de la révision du PLU, les élus ont sollicité l'abandon de cet emplacement réservé. L'emplacement réservé est donc toujours sujet à controverses, ce qui ne permet pas d'envisager la réalisation d'autres projets.

L'évolution de la parcelle CX 132 est particulièrement à observer, car on peut noter qu'une petite partie sud de celle-ci se trouve en zone UBc et que la partie la plus au nord de la parcelle appartient au périmètre de la Z.A.D. de la Noé Cottée.



Idéalement situées et desservies, ces parcelles deviendraient stratégiques, si leur situation actuelle venait à se débloquer. En effet, elles se trouvent à proximité d'une grande zone commerciale et bénéficient de deux lignes de bus (lignes 43 et 38) qui permettent un accès au bourg de Saint Sébastien ainsi qu'une liaison avec le tramway.

## SYNTHESE POUR LE LONG TERME

### Tableaux de synthèse « foncier long terme »

#### NANTES

Références cadastrales	Surface (en m²)	Propriétaire	Adresse parcellaire	Pôle	Zonage	Planche
BL 2, 3, 4 et 5	96 458	SNCF	La Prairie de Mauves	Aubinière	1AU	62-35
TV 87	189	Domaines	Chemin du Cellier	Erdre Fleuriaye	2AU	60-39

#### COUERON

Références cadastrales	Surface (en m²)	Propriétaire	Adresse parcellaire	Pôle	Zonage	Planche
CX 207	511	SNCF	La Roche Guillet	Loire Chézine	AU	50-35

#### SAINT-HERBLAIN

Références cadastrales	Surface (en m²)	Propriétaire	Adresse parcellaire	Pôle	Zonage	Planche
CH 35 et 57	2 942*	Routes – D.D.E.	Le Pas Vermaud	Loire Chézine	2AU	55-33
CN 31 et 84	6 293*	Routes – D.D.E.	Les Moulinets	Loire Chézine	2AU	55-33
CN 85	1 825	Routes - D.D.E.	Les Moulinets	Loire Chézine	2AU	55-33

\* Surface évaluée à partir de Map Info

#### SAINT-SEBASTIEN-SUR-LOIRE

Références cadastrales	Surface (en m²)	Propriétaire	Adresse parcellaire	Pôle	Zonage	Planche
CW 102, 113 et 132	17 276	Route – D.D.E.	Route du Loroux Bottereau	Loire et Sèvre	AU	63-30



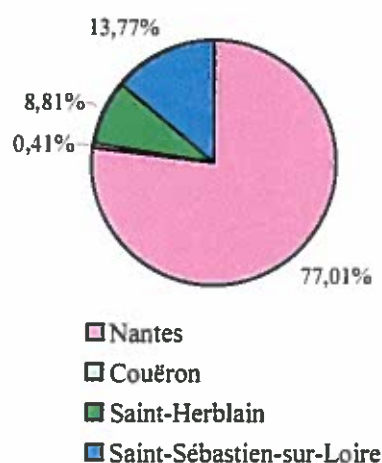
**Le foncier à long terme se décline finalement de la manière suivante :**

**14 parcelles** qui représentent une surface totale de **125 494 m<sup>2</sup>**  
répartis sur **4 communes** : Nantes, Couëron, Saint-Herblain et  
Saint-Sébastien-sur-Loire

Pour du long terme (plus ou moins 10 ans), seulement quatre communes offrent des possibilités de construction de logements sociaux sur l'emprise de propriétés de l'Etat ou de la SNCF. A l'image du court terme, Nantes dispose de la majorité des terrains qui constituent 77 % des surfaces recensées pour du long terme, comme indiqué dans le tableau et le diagramme circulaire suivants :

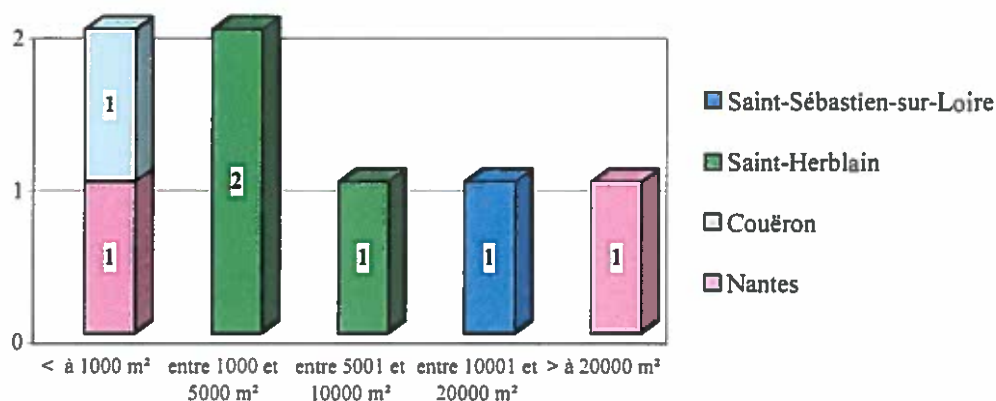
**Répartition des surfaces retenues à long terme**

Communes	Somme des surfaces retenues par commune (en m <sup>2</sup> )	Part de la surface totale (en %)
Nantes	96 647	77,01
Couëron	511	0,41
Saint-Herblain	11 060	8,81
Saint-Sébastien-sur-Loire	17276	13,77
<b>Total</b>	<b>125 494</b>	<b>100</b>



Avec les estimations à 17 276 m<sup>2</sup> et 11 060 m<sup>2</sup> de surfaces totales à enjeux pour Saint-Sébastien-sur-Loire et Saint-Herblain, des projets d'envergure en matière d'habitat social pourraient être envisagés, alors que ces communes ne disposent pas de foncier intéressant à court terme.

**Répartition des sites selon leur superficie**



Comme le souligne l'histogramme précédent, la commune de Saint-Sébastien-sur-Loire est particulièrement intéressante, car les propriétés de l'Etat recensées sont regroupées sur un seul site d'une grande superficie. Cette remarque est cependant modérée par le fait que, comme indiqué sur la fiche relative à ces parcelles, la destination de ce site reste aujourd'hui incertaine.

Les trois sites de Saint-Herblain offrent également de belles possibilités avec deux sites dans la catégorie « 1 000 à 5 000 m<sup>2</sup> », dont la moyenne est de 2 384 m<sup>2</sup>, et un troisième site de 6 293 m<sup>2</sup>.

Parmi ces espaces mutables à long terme se trouvent deux sites dont les surfaces sont inférieures à 500 m<sup>2</sup>. Que ce soit à Nantes ou à Couëron, les propriétés de l'Etat ou de la SNCF sont entourées d'autres terrains mutables qui sont à envisager en complémentarité à celles-ci, pour de plus vastes projets.

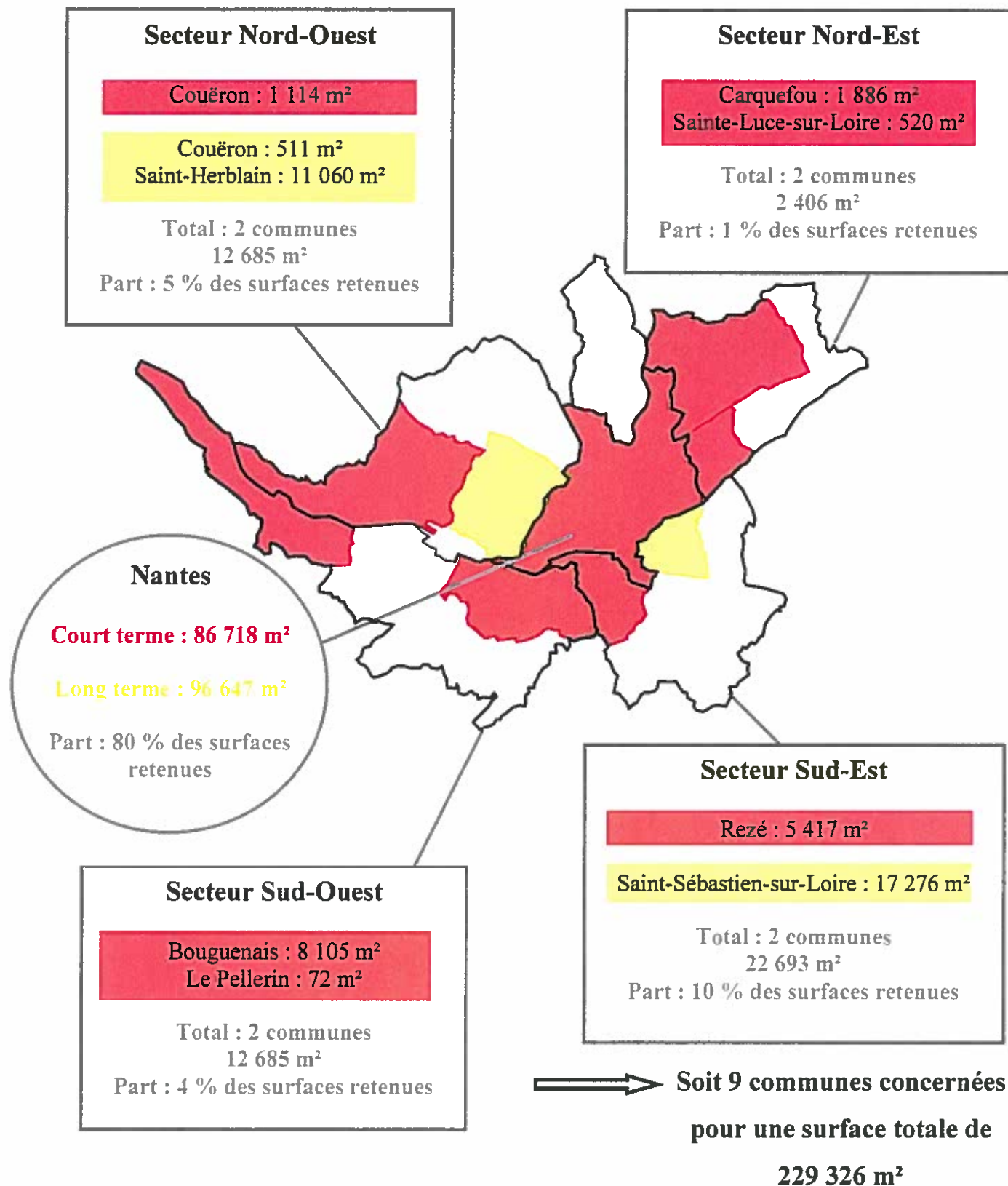
Enfin, il convient de souligner la présence de cet espace important sur « la Prairie de Mauve », dont la totalité des 96 458 m<sup>2</sup> ne sera pas systématiquement à prendre en compte pour recevoir de l'habitat, comme le montrent les réflexions d'ores et déjà menées sur les diverses affectations possibles (voir fiche).

Finalement, les parcelles susceptibles de recueillir du logement social à long terme constituent de vastes espaces pour des projets de grande envergure, dans la continuité de l'urbanisation actuelle. A ce niveau, se pose inévitablement la question de l'accessibilité, ce qui implique, qu'au coût du projet immobilier, doit s'ajouter celui de la réalisation de nouvelles infrastructures.

A titre indicatif, le tableau suivant présente les parcelles situées le long de la route de Pornic, à Bouguenais et appartenant à l'Etat route, qui, actuellement en zone NCa, vont muter en zone NX avec la révision du P.L.U.. Ces parcelles peuvent être intéressantes en vue de l'urbanisation à très long terme -c'est-à-dire 20 ans-, du secteur qui les entoure, par le biais d'une réserve foncière.

Parcelles regroupées par section	Surface (en m <sup>2</sup> )	Planche cartographique
CT 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 305 et 306	8 073	55-27
CV 16, 17, 18, 66 et 67	17 748	55-27
<b>Total</b>	<b>25 821</b>	

## Synthèse générale des surfaces retenues par secteur du P.L.H.



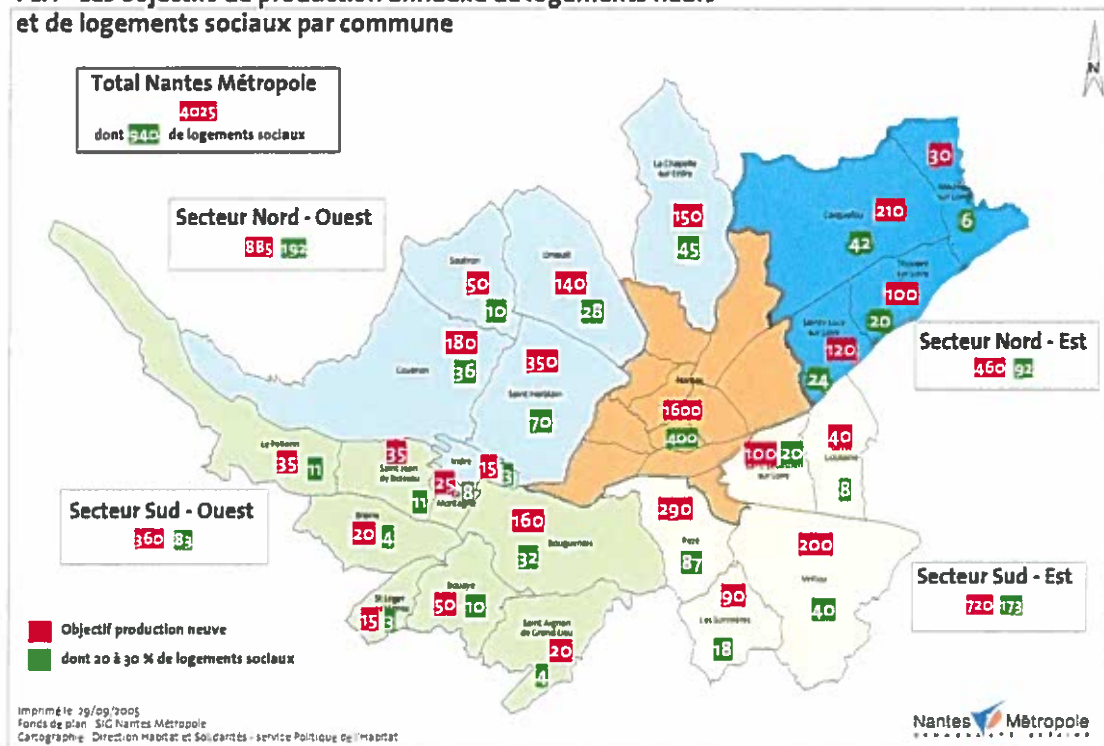


## Mise en relation des surfaces retenues avec les objectifs du P.L.H.

Afin de comprendre comment s'intègre le travail de recensement des propriétés de l'Etat, de la SNCF et de RFF dans les besoins du territoire de Nantes Métropole en terme de production de logements sociaux, voici quelques éléments du bilan de mise en œuvre du programme d'actions 2004-05 du P.L.H., approuvé lors du Conseil Communautaire du 16 décembre 2005.

**Un décalage certain entre les objectifs de production, les besoins et les logements sociaux réellement réalisés**

PLH - Les objectifs de production annuelle de logements neufs  
et de logements sociaux par commune



Secteur	Nombre de logements sociaux à produire	Part de la production totale de logements sociaux
Nord-Ouest	192	20,43 %
Nord-Est	92	9,79 %
Sud-Est	173	18,40 %
Sud-Ouest	83	8,83 %
Nantes	400	42,55 %
Total	940	100 %

Au regard de la carte et du tableau présentés ici, le cœur du territoire de Nantes Métropole reste la cible principale de nouvelles constructions de logements sociaux, car il doit accueillir, chaque année, 43 % des projets futurs affectés à de l'habitat social, soit environ 10 % de la production totale de logements par an.

Au second rang prend place le secteur Nord-Ouest, constitué de six communes. Ce secteur doit comptabiliser 20 % de la production annuelle de logements sociaux qui se répartissent pour 38 % sur la commune de Saint-Herblain, 23 % sur La Chapelle-sur-Erdre et 19 % sur Couëron.

C'est ensuite le Sud-Est de la communauté urbaine qui doit recueillir le plus de logements sociaux neufs. Les 19 % de la production totale doivent se situer en majorité sur les communes de Rezé, Vertou et Saint-Sébastien-sur-Loire, qui représentent respectivement 50, 23 et 12 % de la production envisagée de ce secteur.

Les secteurs Nord-Est et Sud-Ouest se partagent la part restante avec des objectifs de construction de logements sociaux de 10 et 9 %, qui concernent principalement les communes de Carquefou (46 % de part de production du secteur) et de Sainte-Luce-sur-Loire (26 %), pour le premier secteur, et celles de Bouguenais (39 %), Le Pellerin et Saint-Jean-de-Boiseau (13 % chacune), pour le second secteur.

Les données globales présentées permettent de rendre compte des évolutions sectorielles à mettre en œuvre sur le territoire de Nantes Métropole afin de répondre à des besoins évidents qui se traduisent, au 1<sup>er</sup> janvier 2005, par 20 800 demandes de logements locatifs en attente enregistrées. Ces demandes concernent à 97,2 % des logements dits « familiaux » financés en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) pour 75,6 % des cas, soit pour 15 553 ménages, et des logements financés en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLA-I) pour 21,6 % des cas, soit pour 4 449 ménages, ceci étant fonction du plafond de ressource HLM et de la catégorie des ménages.

Comme l'indique le bilan du P.L.H., le niveau de production de ces deux types de logements s'est maintenu malgré un marché foncier tendu, mais reste insuffisant au regard des objectifs fixés dans le P.L.H. qui ne sont pas atteints. En effet, le P.L.H prévoit la construction de 900 logements PLUS et PLA-I par an, dont 400 pour Nantes. Or, sur l'ensemble des 1 270 logements sociaux réalisés en 2004, seulement 185 sur Nantes et 223 sur les autres communes concernent des PLUS et des PLA-I, la majorité des réalisations ayant pris la forme de logements locatifs intermédiaires (PLS), s'adressant aux ménages dont les ressources dépassent en moyenne de 30 % les plafonds de ressources éligibles au logement PLUS.

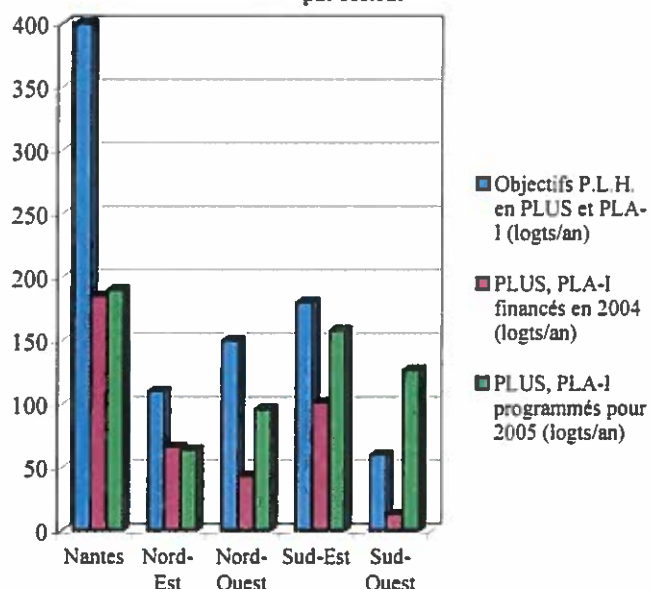
Rééquilibrer géographiquement l'offre de logements sociaux et la redéployer sur l'ensemble de l'agglomération sont inhérents au P.L.H.. Pourtant, seulement dix communes, dont Nantes et Saint-Herblain, sont concernées en 2004 par des opérations financières. Le

tableau suivant permet alors de comprendre comment se traduisent les retards de production par secteurs, afin de déterminer ceux à développer prioritairement :

Secteurs	Nantes	Nord-Est	Nord-Ouest	Sud-Est	Sud-Ouest	Total
<b>Objectifs P.L.H. en PLUS et PLA-I (logts/an)</b>	<b>400</b>	<b>110</b>	<b>150</b>	<b>180</b>	<b>60</b>	<b>900</b>
<b>PLUS, PLA-I financés en 2004 (logts/an)</b>	<b>185</b>	<b>66</b>	<b>43</b>	<b>101</b>	<b>13</b>	<b>408</b>
<b>PLUS, PLA-I programmés pour 2005 (logts/an)</b>	<b>190</b>	<b>64</b>	<b>96</b>	<b>158</b>	<b>127</b>	<b>635</b>

Données : bilan de mise en œuvre du programme d'actions du PLH

Répartition des logements PLUS et PLA-I par secteur



A la lecture du tableau et de l'histogramme, on constate, sur quasiment tous les secteurs, une nette progression du nombre de logements envisagés en 2005 par rapport à ceux réalisés en 2004, même si celui-ci reste largement inférieur à l'objectif du P.L.H..

Des efforts sont à fournir particulièrement à Nantes, où la quantité de PLUS et PLA-I envisagée et projetée représentent moins de la moitié de celle fixée par

le P.L.H.. Il est en est de même pour le secteur Nord-Est.

Par la programmation de 2005, le secteur Nord-Ouest double le nombre de logements PLUS/ PLA-I réalisés en 2004, ce qui reste tout de même insuffisant pour égaler l'objectif du P.L.H., qui, malgré la perspective de réaliser une cinquantaine de logements supplémentaires par rapport à l'année précédente, n'est également pas atteint dans le secteur Sud-Est.

Enfin, seul le secteur Sud-Ouest dépasserait et doublerait le nombre de logements fixés par le P.L.H. en multipliant quasiment par dix le nombre de ceux réalisés en 2004. Toutefois, ces remarques doivent tenir compte du fait qu'en septembre 2005, moins de 200 logements aient fait l'objet d'une décision de financements, ce qui correspond à seulement 17 % des prévisions.



## Des évolutions contrastées du parc SRU sur le territoire de Nantes Métropole

Pour affiner la compréhension de la nature des disparités spatiales que connaît le territoire de Nantes Métropole, il s'agit d'analyser le déficit de logements sociaux selon l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, qui, en suivant le P.L.H., devraient, chaque année, être au nombre de 370 supplémentaires sur la totalité des communes en dehors de Nantes. Les tableaux et la carte suivants permettent alors de comprendre comment évolue le parc social dans les différents secteurs et les communes.

Déficits de logements sociaux selon l'article 55 de la loi SRU en 2004 et en 2005

Secteur	Commune	Nombre de logements manquants				Part du déficit global	Objectif logts/an
		Par commune		Par secteur			
		2004	2005	2004	2005		
Nord Ouest	La Chapelle-sur-Erdre	819	814	1 904	1 870	25 %	95
	Orvault	399	339				
	Sautron	319	327				
	Couëron	240	263				
	Indre	127	127				
	Saint-Herblain	0		0	0	0	
Nord Est	Carquefou	661	632	1 421	1 352	18 %	71
	Sainte-Luce-sur-Loire	425	405				
	Thouaré	335	315				
	Mauves-sur-Loire	0					
Sud Est	Saint-Sébastien-sur-Loire	1 128	1 111	3 144	3 140	41 %	157
	Vertou	1 237	1 260				
	Les Sorinières	399	382				
	Basse-Goulaine	380	387				
	Rezé	515	488	515	488	7 %	26
	Sud Ouest	Saint-Jean-de-Boiseau	236	222	711	717	9 %
Le Pellerin		208	220				
La Montagne		173	167				
Bouguenais		94	108				
Bouaye		0					
Brains		0					
Saint-Aignan-de-Grand-Lieu		0					
Saint-Léger-les-Vignes		0					
Nantes		0		0		0	0
TOTAL		7 685 en 2004 7 567 en 2005				385 logements par an sur 20 ans*	

\* à produire en plus du rythme de production ordinaire annuelle

Données : DRE/DDE - Inventaire 2004

Tous les secteurs, à l'exception de Nantes, sont déficitaires par rapport au pourcentage de logements sociaux à produire, fixé par l'article 55 de la loi SRU. Toutefois, ils ne sont pas touchés de manière égalitaire par ce déficit, puisque le secteur Sud Est est quasiment

responsable de la moitié du déficit. Aussi, les communes ne pèsent pas toutes le même poids dans ce retard de production, poids qui évolue et se traduit également dans l'évolution du taux de logements sociaux entre 2004 et 2005.

#### Evolution du taux de logements sociaux entre 2004 et en 2005

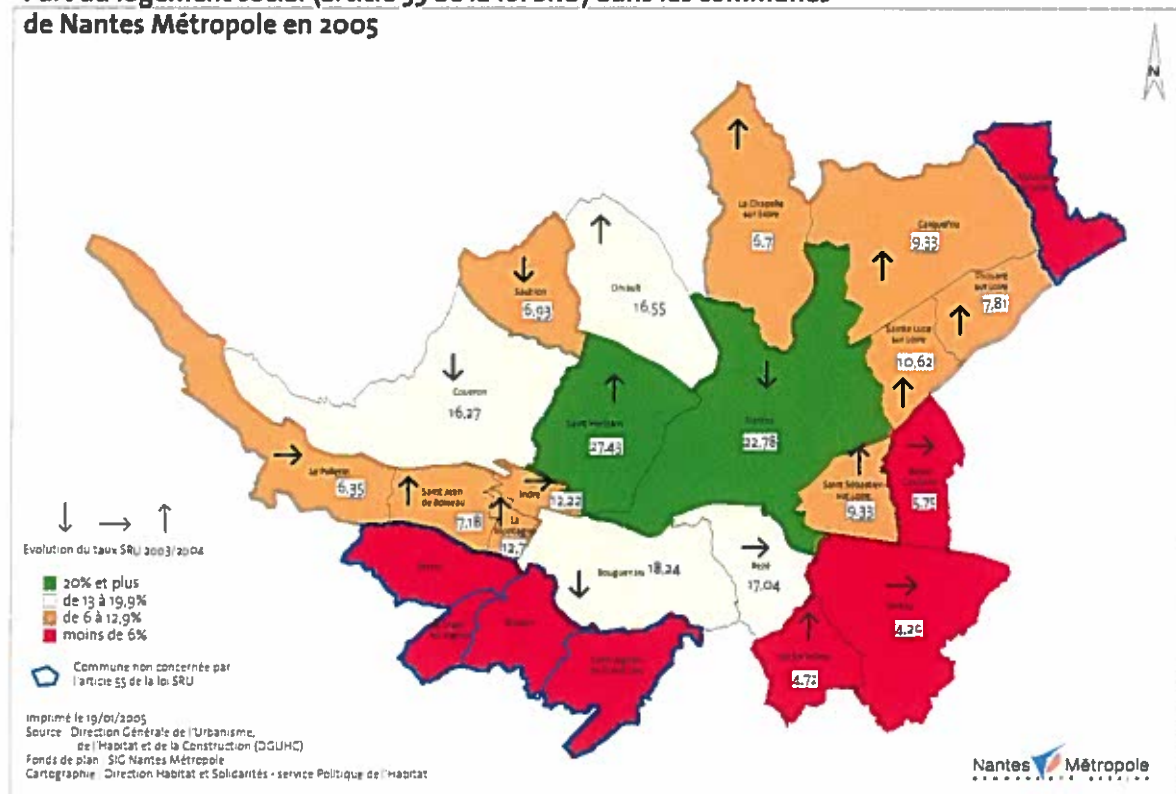
Communes	Parc SRU 2005	Taux 2005	Parc SRU 2004	Taux 2004	Ecart parc 2005-2004	Evolution du taux 2005-2004	
BASSE-GOULAIN	156	5,75	156	5,83	0	-0,08	→
BOUGUENAI	1 112	18,24	1 113	18,45	-1	-0,21	→
CARQUEFOU	553	9,33	482	8,44	71	0,89	→
CHAPELLE-SUR-ERDRE(la)	410	6,70	399	6,55	11	0,15	→
COUERON	1 146	16,27	1 152	16,55	-6	-0,28	→
INDRE	199	12,22	199	12,21	0	0,01	→
MONTAGNE(la)	289	12,70	277	12,32	12	0,38	→
NANTES	31 631	22,78	31 774	23,04	-143	-0,26	→
ORVAULT	1 626	16,55	1 549	15,91	77	0,64	→
PELLERIN(le)	102	6,35	96	6,32	6	0,03	→
REZE	2 804	17,04	2 740	16,84	64	0,20	→
St-HERBLAIN	5 095	27,43	4 864	26,71	231	0,72	→
St-JEAN-DE-BOISEAU	124	7,18	117	6,83	7	0,35	→
Ste-LUCE-SUR-LOIRE	458	10,62	431	10,08	27	0,54	→
St-SEBASTIEN-SUR-LOIRE	971	9,33	942	9,1	29	0,23	→
SAUTRON	173	6,93	173	7,03	0	-0,10	→
SORINIERES(les)	118	4,72	84	3,48	34	1,24	→
THOUARE-SUR-LOIRE	202	7,81	152	6,25	50	1,56	→
VERTOU	344	4,29	342	4,33	2	-0,04	→

Nota : l'évolution du taux SRU 2005 est considéré stable si l'écart est compris entre - et + 0,10 % par rapport au taux SRU 2004.

Source : Service Politique de l'Habitat

Il apparaît donc que neuf communes sur vingt-quatre font de réels efforts pour diminuer leur retard de production de logements sociaux, alors que cinq d'entre elles maintiennent leur taux au même niveau et que quatre d'entre elles voient leur taux diminuer. Il s'agit, pour ces dernières, de trois communes (Nantes, Bouguenais et Couëron) possédant des taux élevés qui connaissent une légère baisse -sauf pour Nantes où la diminution concerne 143 logements- et de Sautron dont le retard ne fait que s'amplifier.

**Part du logement social (article 55 de la loi SRU) dans les communes de Nantes Métropole en 2005**



## Le positionnement des propriétés recensées de l'Etat, de la SNCF et de RFF : moyen de rééquilibrage ou d'accroissement des écarts constatés ?

En corrélant les données inscrites dans les tableaux et la carte précédents, également mis en relation avec les objectifs de productions de logements PLUS et PLA-I pour la période 2006, 2007 et 2008, associés, comme suit, aux surfaces retenues, voici le bilan par secteur qui peut être établi pour cette étude, avec les perspectives que celle-ci peut ouvrir.



**Objectifs de rattrapage pour la période 2006 - 2008 et perspectives d'évolutions**

Communes	Rattrapage SRU annuel	Etat des engagements PLH sur le nombre de logements par an (1)	Surfaces retenues (en m <sup>2</sup> )
Basse-Goulaine	19	8	
Bouaye*	0	10	
Bouguenais	5	32	8 105
Brains*		4	
Carquefou	32	42	1 886
La Chapelle-sur-Erdre	41	45	
Couëron	13	36	1 626
Indre	6	3	
Mauves-sur-Loire*		6	
La Montagne	8	8	
Nantes	0	400	183 365
Orvault	17	28	
Le Pellerin	16	11	72
Rezé	24	87	5 417
Saint-Aignan-de-Grand-Lieu*		4	
Saint-Herblain	0	70	11 060
Saint-Jean-de-Boiseau	11	11	
Saint-Léger-les-Vignes*		3	
Sainte-Luce-sur-Loire	20	24	520
Saint-Sébastien-sur-Loire	56	20	17 276
Sautron	16	10	
Les Sorinières	19	18	
Thouaré-sur-Loire	16	20	
Vertou	63	40	
<b>Nantes Métropole</b>	<b>382</b>	<b>940</b>	<b>229 326</b>

Source : DDE Inventaire SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2005 – Service Politique de l'Habitat

\* Communes de moins de 3 500 habitants non concernées par l'article 55 de la loi SRU

- (1) Engagement PLH au 1<sup>er</sup> janvier 2005: il s'agit des objectifs du PLH (PLUS et PLA I) par commune inscrits dans les PADD des PLU en révision et les contrats de co-développement, qui tiennent compte des contraintes financières, des potentialités et des rythmes d'urbanisation de chaque commune

⇒ Même si un léger ralentissement est constaté dans sa production de logements sociaux, le secteur de Nantes est la partie n'ayant enregistré aucun déficit avec un taux égal à 22,78 %, ce qui correspond à 3 864 logements réalisés en plus des 20 % fixés par la loi. De même, il correspond au secteur qui rassemble le plus d'espaces disponibles pour accueillir de nouvelles constructions, avec 80 % de la surface totale retenue, ce qui laisserait de grandes possibilités quant à la réalisation des 400 logements engagés par an.

⇒ Le secteur Sud-Est du territoire de Nantes Métropole est le secteur le plus en retard avec un déficit de 3 628 logements en 2005, soit 48 % du déficit global.

Parmi les communes de ce secteur, Rezé est celle qui a fourni le plus d'effort avec seulement 7 % de déficit et un taux de logements sociaux de 17,04 %, mais elle est possédée également une grande responsabilité dans la production de logements, car elle se situe au second rang avec 87 logements par an à réaliser, ce qui donne de l'importance aux 5 417 m<sup>2</sup> recensés.

Par contre, Saint-Sébastien-sur-Loire enregistre le plus grand nombre de logements manquants de tout Nantes Métropole après Vertou, avec 1 111 logements. Si les propriétés de l'Etat recensées sur Saint-Sébastien-sur-Loire équivalant à 17 276 m<sup>2</sup> étaient rendues disponibles, le retard pris par cette commune serait largement amoindri.

Il n'en est pas de même pour les autres communes du secteur pour lesquelles, alors que leur taux de logements sociaux est inférieur à 6 % et se maintient dans cette tendance, aucun espace mutable n'a été recensé. Les parcelles de l'Etat, de la SNCF et de RFF ne permettront donc pas à ces communes de progresser dans les 66 logements annuels engagés.

⇒ **Le secteur Nord-Ouest** représente le deuxième secteur le plus en retard, car il constitue un quart du déficit global avec 1 904 logements non réalisés. Pourtant, il comprend Saint-Herblain qui possède le plus fort taux de logements sociaux de la communauté urbaine avec 27,43 % et qui constitue également la commune disposant de plus de propriétés de l'Etat mutables avec 11 060 m<sup>2</sup> recensés. C'est d'ailleurs en tenant compte des opportunités foncières de cette commune qu'il y a été envisagé le troisième plus grand objectif de production avec 70 logements à réaliser par an.

La commune qui reste la plus en retard est La Chapelle-sur-Erdre, qui ne figure pas parmi les communes possédant des terrains intéressants dans le cadre de cette étude, tout comme Sautron, dont le taux de logements sociaux est également faible.

Concernant la commune de Couëron, dont le taux de logements sociaux a baissé entre 2004 et 2005, les 1 625 m<sup>2</sup> retenus pourront peut-être permettre d'atténuer les 240 logements en retard, en participant aux 36 qui doivent être engagés annuellement, alors que les délais de réalisation de certaines opérations ont tendance à se décaler.

⇒ **Le secteur Nord-Est** participe pour 18 % au déficit global avec des efforts plus particuliers à fournir dans les communes de Carquefou et Sainte-Luce-sur-Loire, justement concernées par 2 406 m<sup>2</sup> de terrains disponibles appartenant à l'Etat, la SNCF ou RFF, car elles totalisent 1 086 logements manquants, soit 76 % de ceux du secteur.

⇒ **Le secteur Sud-Ouest** enregistre, quant à lui, le plus faible nombre de logements sociaux manquants avec 711 logements en retard dénombrés, situés en premier lieu sur Saint-Jean-de-Boiseau, qui ne figure pas parmi les communes recensées auparavant, suivie du Pellerin, dont les 72 m<sup>2</sup> retenus ne peuvent faire varier que faiblement le nombre de logements sociaux nécessaires au rééquilibrage.

Enfin, il est intéressant de noter que les 8 105 m<sup>2</sup> retenus sur Bouguenais pourraient permettre à cette commune de diminuer très largement son nombre, déjà faible, de logements sociaux manquants. Par contre, cette commune possède un objectif d'engagement fort, qui lui demande d'envisager la réalisation de 32 logements sociaux par an, ce qui la rend la plus productive du secteur.



## Conclusion : un bilan mitigé

Par rapport à la question précédemment posée, à savoir si le recensement effectué permet, dans un premier temps, de répondre au manque de logements sociaux de Nantes Métropole et, dans un second temps, d'avancer sur le rééquilibrage de leur positionnement sur la communauté urbaine, la réponse ne peut être que mitigée.

En effet, il est évident qu'en croisant les différentes données, les surfaces recensées appartenant à l'Etat, la SNCF et RFF, ne suffisent pas à résoudre les retards qu'ont pris certaines communes dans leur production de logements sociaux, surtout que les communes concernées par le recensement ne correspondent pas à celles qui sont très en retard sur leur production (taux inférieur à 6 %) mais, bien au contraire, coïncident majoritairement avec celles dont le taux s'approche des 20 %, voire les dépasse. Pour ces communes, l'enjeu est tout de même fort, car les objectifs de production y sont élevés, mais en dehors de Nantes et de Saint-Herblain, il sera difficile d'envisager de gros projets de type Z.A.C., les sites correspondant principalement à de petites parcelles.

Dans le cas de Carquefou et de Saint-Sébastien-sur-Loire, l'enjeu est tout autre, car l'acquisition des propriétés retenues pourrait permettre à ces communes de se repositionner dans leur retard de production, avec la possibilité, pour la seconde, d'envisager un projet d'une plus grande envergure.

Ainsi, le rééquilibrage spatial du territoire ne peut être qualifié que de partiel. En effet, tous les secteurs sont effectivement touchés par le recensement mais de manière inégale en terme de surfaces, les plus conséquentes revenant aux secteurs les plus avancés sur la production de logements sociaux.

Si ces terrains pourraient, d'ores et déjà, aider à la production de logements sociaux sur Nantes Métropole, ils ne permettront néanmoins pas de réduire les écarts existants entre les communes, mais auraient plutôt tendance à les accentuer.

Ce n'est donc pas dans le cadre du décret n°2005-1571 du 15 décembre 2005 pris pour l'application de l'article L.66-2 du code du domaine de l'Etat, que Nantes Métropole pourra réaliser d'importantes acquisitions pour la mise en œuvre de logements sociaux.

Toutefois, ce travail a permis de porter l'attention sur certaines parcelles qui nécessitent un suivi de leur devenir. De même, par rapport à l'inventaire du foncier fourni par l'Etat et figurant en annexe, ce recensement est à jour et plus complet.

En effet, seulement quatre sites ont été répertoriés sur le territoire de Nantes Métropole est concernent uniquement Nantes. Aussi, sur tous ces sites sont d'ores et déjà envisagés des projets : la Maison d'Arrêt sur les terrains du Bêle, des logements sur le site Calberson, des logements pour les fonctionnaires sur les propriétés de la gendarmerie et enfin le G.P.V. au niveau du Pré-Gauchet.

Aussi variés que peuvent être les terrains recensés, ils permettent tout de même d'envisager des projets supplémentaires à ceux en cours, ce qui n'est pas le cas si l'on s'en tient aux propositions de l'Etat.

## Bibliographie

### Rapports internes à Nantes Métropole:

*Bilan de mise en œuvre du programme d'actions 2004-05 du Programme Local de l'Habitat*, Service Politique de l'Habitat, Direction Habitat et Solidarités, Conseil communautaire du 16 décembre 2005, 42 p

*Note sur la politique communautaire*, Michel-François BUSNEL, DG Développement Urbain, le 05 avril 2004, 7 p

### Revue :

*Le 1<sup>er</sup> janvier 2001, la Communauté Urbaine entre en action*, Nantes Passion, n°110, décembre 2000, 14 p

### Sites Internet :

[www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)

[www.mairie-reze.fr](http://www.mairie-reze.fr)

[www.nantesmetropole.fr](http://www.nantesmetropole.fr)



## Table des Annexes

### **Annexe n°1 :**

Décret n°2005-1571 du 15 décembre 2005  
paru dans le Journal officiel de la République Française

---

### **Annexe n°2 :**

✱ Fiches des parcelles à retenir pour d'autres projets

---

### **Annexe n°3 :**

Tableau de l'inventaire du foncier fourni par l'Etat avec les fiches s'y rapportant

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DES TRANSPORTS, DE L'ÉQUIPEMENT, DU TOURISME ET DE LA MER

Décret n° 2005-1571 du 15 décembre 2005 pris pour l'application de l'article L. 66-2 du code du domaine de l'Etat et modifiant le code du domaine de l'Etat (partie réglementaire)

NOR : EQUU0501756D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer, du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie et du ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu le code du domaine de l'Etat, notamment son article L. 66-2 ;

Le Conseil d'Etat (section des finances) entendu,

Décète :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – La section 2 du chapitre I<sup>er</sup> du titre II du livre III du code du domaine de l'Etat est complétée par un paragraphe 14 ainsi rédigé :

#### *« Paragraphe 14*

#### *« Cessions d'immeubles domaniaux en vue de la réalisation de programmes de logement social*

« **Art. R. 148-5.** – L'aliénation des terrains du domaine privé de l'Etat mentionnés à l'article L. 66-2 peut être consentie à un prix inférieur à la valeur vénale déterminée par le directeur des services fiscaux, par application d'une décote dans les conditions prévues aux articles R. 148-6 à R. 148-9.

« **Art. R. 148-6.** – Une décote peut être appliquée lorsqu'un terrain est aliéné en vue de recevoir au moins 75 % de surface hors œuvre nette affectée au logement et comportant des logements locatifs sociaux mentionnés aux 3<sup>o</sup> et 5<sup>o</sup> de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

« L'avantage financier résultant de la décote est exclusivement et en totalité répercuté dans le prix de revient des logements locatifs sociaux réalisés sur le terrain aliéné.

« **Art. R. 148-7.** – La décote ne peut excéder 25 % du produit de la valeur vénale du terrain, pondérée par le rapport de la surface hors œuvre nette affectée au logement locatif social à la surface hors œuvre nette totale du programme immobilier.

« **Art. R. 148-8.** – Le préfet décide du principe d'une décote.

« Il adresse au directeur des services fiscaux un dossier comprenant le programme de logements locatifs sociaux à réaliser dans un délai de cinq ans à compter de l'aliénation du terrain et un document précisant les conditions financières de réalisation de ce programme ainsi que l'impact attendu de la répercussion intégrale de la décote sur le prix de revient des logements locatifs sociaux bénéficiaires. Le montant de la décote est calculé à partir de ces éléments. Il est fixé par le directeur des services fiscaux.

« **Art. R. 148-9.** – L'acte d'aliénation comporte la valeur vénale établie par le directeur des services fiscaux, le programme de logements locatifs sociaux devant être réalisé, les conditions de cette réalisation et le montant de la décote.

« Il prévoit, en cas de non-réalisation du programme de logements locatifs sociaux dans le délai de cinq ans à compter de l'aliénation, au choix de l'Etat, soit la résolution de la vente sans indemnité pour l'acquéreur, soit le remboursement de la décote ainsi que le montant des indemnités contractuelles applicables.

« Lorsque l'acquéreur du terrain objet de la décote n'est pas une personne bénéficiant des subventions et prêts prévus à l'article R. 331-14 du code de la construction et de l'habitation, l'acte d'aliénation précise, en sus des informations et engagements mentionnés aux deux alinéas précédents, les conditions et modalités générales du transfert au bailleur des logements locatifs sociaux construits ou des droits et obligations afférents aux logements locatifs sociaux à construire compris dans le programme. »

**Art. 2.** – Le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer et le ministre délégué au budget et à la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 15 décembre 2005.

DOMINIQUE DE VILLEPIN

Par le Premier ministre :

*Le ministre des transports, de l'équipement,  
du tourisme et de la mer,*  
DOMINIQUE PERBEN

*Le ministre de l'emploi,  
de la cohésion sociale et du logement,*  
JEAN-LOUIS BORLOO

*Le ministre de l'économie,  
des finances et de l'industrie,*  
THIERRY BRETON

*Le ministre délégué au budget  
et à la réforme de l'Etat,  
porte-parole du Gouvernement,*  
JEAN-FRANÇOIS COPÉ



## **ANNEXE N°2 : Parcelles à retenir pour d'autres projets**

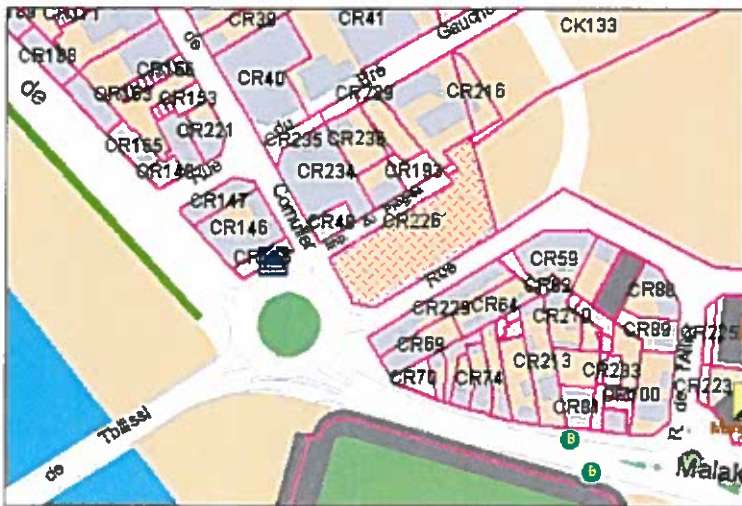
En marge de cette étude, la liste des parcelles suivantes met en avant les sites susceptibles d'intéresser Nantes Métropole pour la réalisation de projets à vocations autres que de l'habitat. Dans certains cas, la destination des projets est déjà connue (GPV, voirie ...), mais, dans d'autres, elle est suscitée par l'emplacement des parcelles.

Il est à noter que toutes les parcelles suivantes sont situées en zones urbanisables. Il existe bien d'autres sites, tels que les terrains du laboratoire des Ponts et Chaussées à Bouguenais (sections CR, CW, CY et F), qui, situés dans d'autres zones, sont intéressants en terme de développement économique, mais ils ne figurent pas dans cette liste.

De même n'apparaissent pas les parcelles VX 37 et 38 de Nantes, destinées à accueillir la future Maison d'Arrêt. C'est d'ailleurs dans ce cadre que l'actuelle Maison d'Arrêt, présentée auparavant, devient une cible pour une nouvelle affectation.

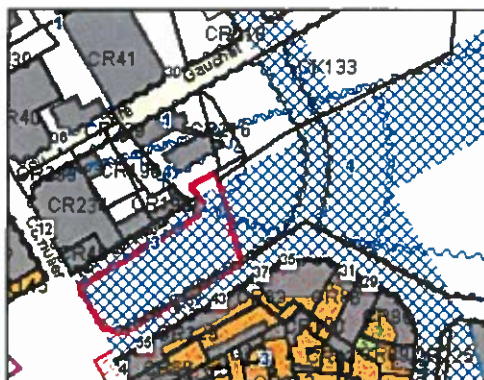
### Parcelle CR 226

**Planche cartographique n°60-33, Rue de l'Indre**  
**SURFACE : 2 474 m²**



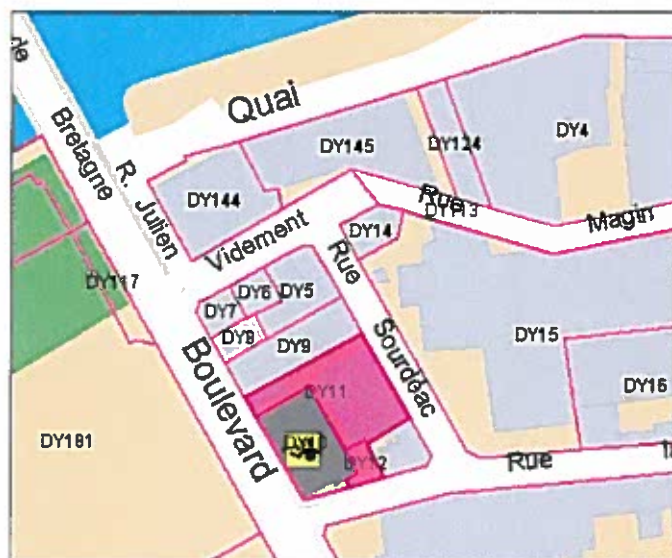
## Commentaire

Cette parcelle se situe dans le périmètre du **G.P.V.** de la **Z.A.D.** du Pré Gauchet, sur laquelle figure un emplacement réservé pour la création d'une voie future. De même, elle est concernée par le **D.V.A.** qui permet d'envisager son transfert à titre gratuit dans les propriétés de Nantes Métropole.



**Parcelles DY 11 et 12**

**Planche cartographique n°59-32, 2 Rue Sourdéac / Rue la Nouë Bras de Fer  
SURFACE : 1 303 m<sup>2</sup>**



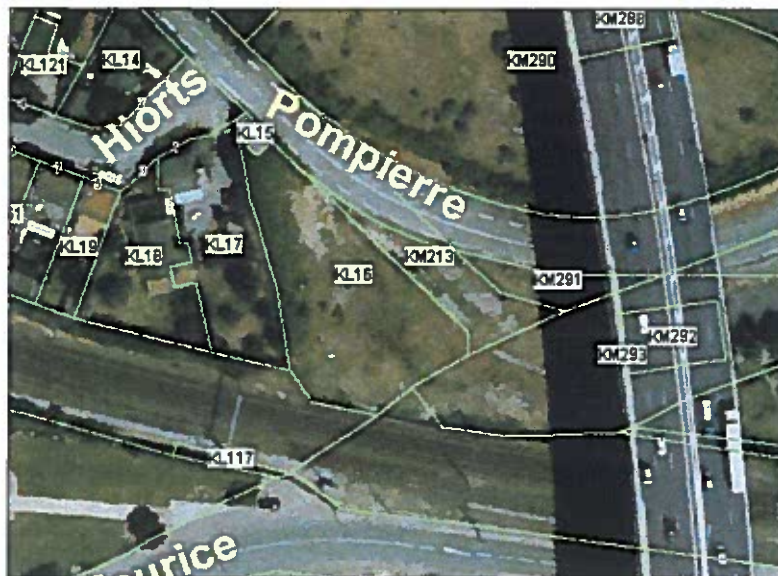
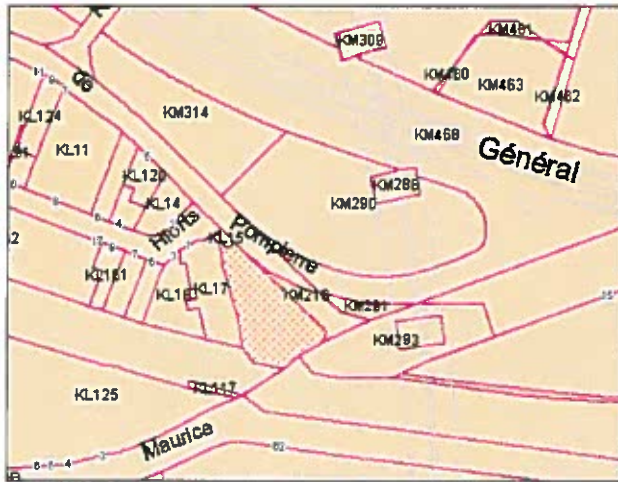


## **Commentaire**

Les parcelles DY 11 et I2 sont localisées sur l'Ile de Nantes et entourent le blockhaus classé. Sur la parcelle DY 11 est implanté un hangar muré qui appartient au service Nantes Atlantique EDF-GDF. Ce bâtiment pourrait muter pour accueillir du logement social. Actuellement, il existe, sur l'extrémité nord de la parcelle, un passage longeant le hangar qui, dans le projet de réaménagement de l'Ile de Nantes, donnerait lieu à la création d'une nouvelle voie, ce qui modifierait les règles de constructions à appliquer en matière de limites et d'ouvertures.

## Parcelle KL 16

Planche cartographique n°56-31, Route de Pompierre  
SURFACE : 1 305 m<sup>2</sup>



### Commentaire

Cette parcelle n'est pas destinée à accueillir de logement. En effet, sa topographie est complexe, car elle fait l'objet d'un certain dénivelé. D'autre part, elle se situe en dessus du pont de Chevire, en plein virage et le long de la voie ferrée. Par contre, elle pourrait peut-être occuper une fonction en terme de développement économique, via un réaménagement de tout le secteur.

## Parcelle RY 164

Planche cartographique n°60-37, 312 Route de Saint Joseph  
SURFACE : 1 235 m<sup>2</sup>



### Commentaire

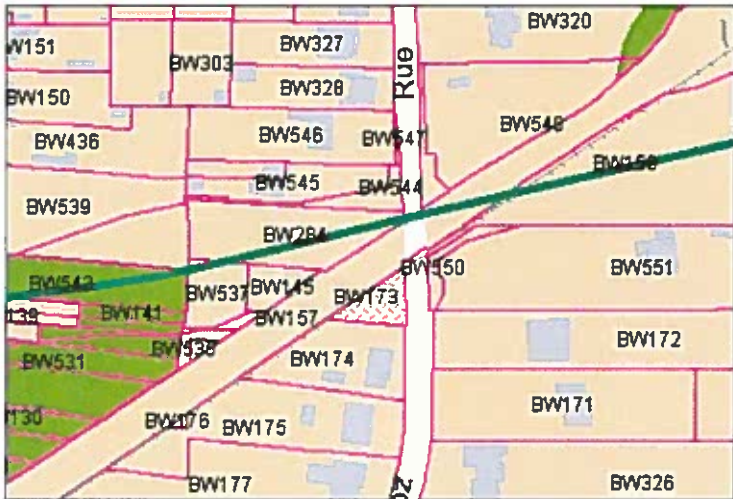
Située à proximité du projet de tram-train Nantes-Châteaubriant, cette grande parcelle sera affectée au transport pour faire l'objet de parking ou d'une station.



## Parcelles de Bouguenais

**Parcelle BW 173**

**Planche cartographique n°58-29, Rue Jean Mermoz**  
**SURFACE : 256 m²**

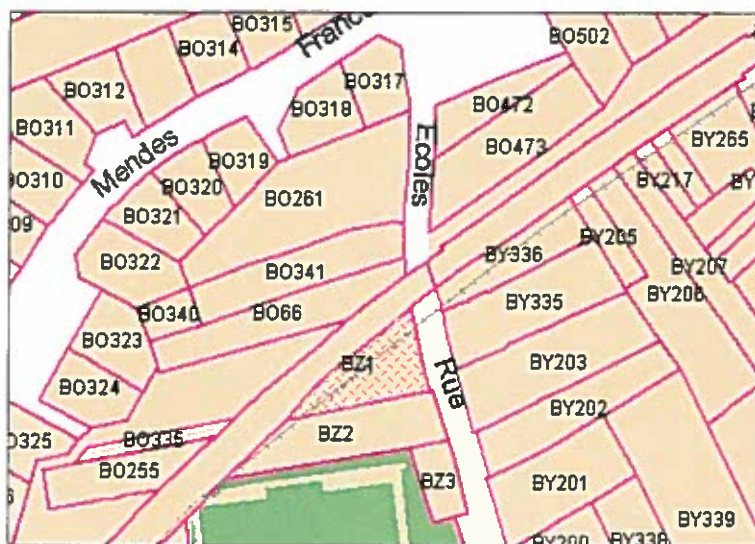


## Commentaire

La parcelle BW 173 peut être intéressante non pas pour accueillir de l'habitat mais pour l'élargissement éventuel de la voie ferrée, sur laquelle circule actuellement une ligne TER.

## Parcelle BZ 1

Planche cartographique n°57-29, Rue des Landes  
SURFACE : 722 m<sup>2</sup>



### Commentaire

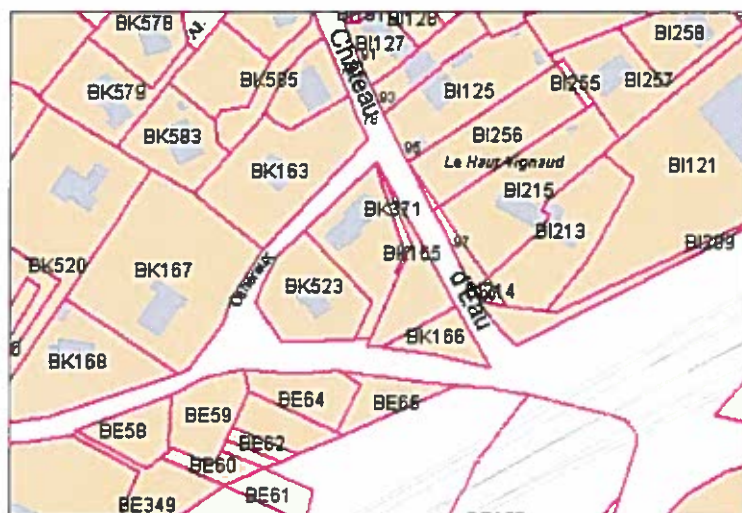
Au même titre que la parcelle BW 173, la parcelle BZ 1, occupée comme jardin familial, peut être intéressante non pas pour accueillir de l'habitat mais pour l'élargissement éventuel de la voie ferrée, sur laquelle circule actuellement une ligne TER.



## Parcelles de la Chapelle-sur-Erdre

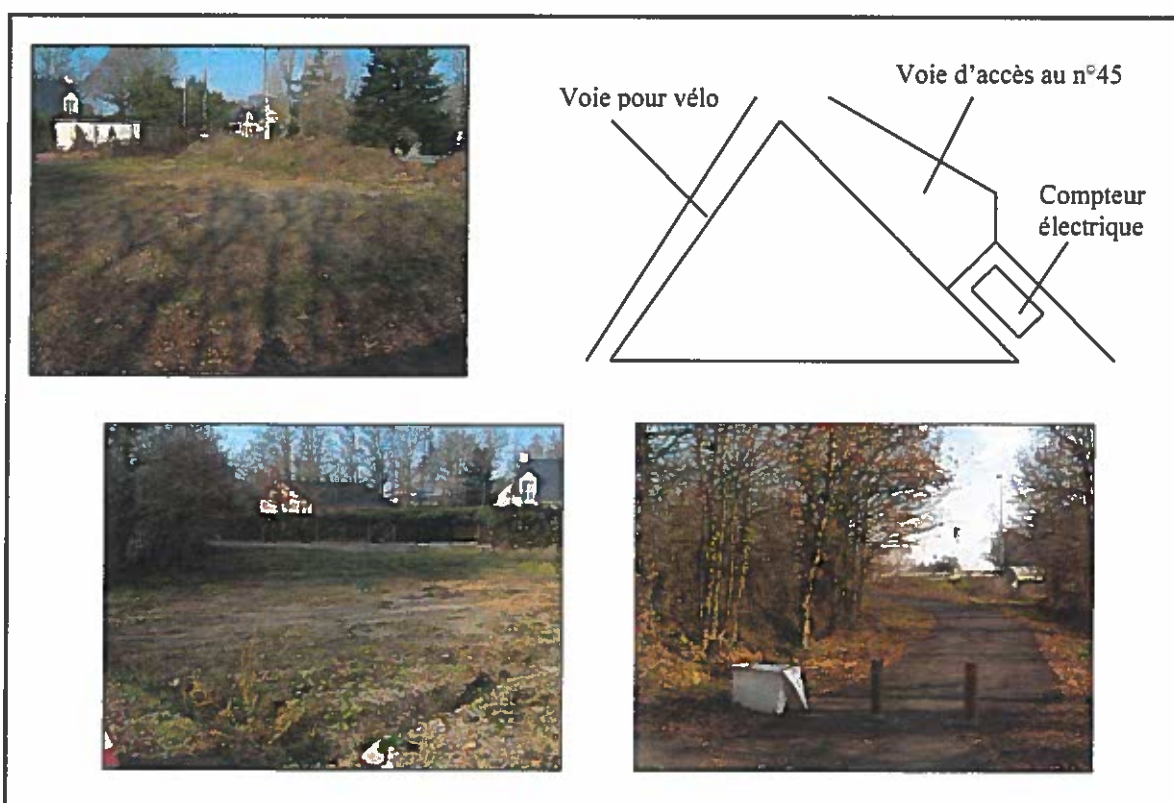
# Parcelles BK 165 et 166

Planche cartographique n°59-40, Rue du Château d'Eau  
SURFACE : 1 057 m²



## Commentaire

L'ensemble formé par ces deux parcelles n'est pas intéressant pour de l'habitat si l'on tient compte de sa configuration et des limites de recul par rapport au boulevard périphérique. Toutefois, cet espace doit être envisagé dans le cadre de projets de voiries (sentiers piétonniers, voies cyclables, desserte des pavillons situés au nord et à l'ouest...) ou de requalification de l'espace public (aire de jeu, espace vert...), afin d'en améliorer l'état actuel, tel qu'illustré et schématisé ci-dessous.





## Parcelles de Rezé

## Parcelle AK 171

Planche cartographique n°59-30, Rue Victor Hugo  
SURFACE : 755 m<sup>2</sup>



### Commentaire

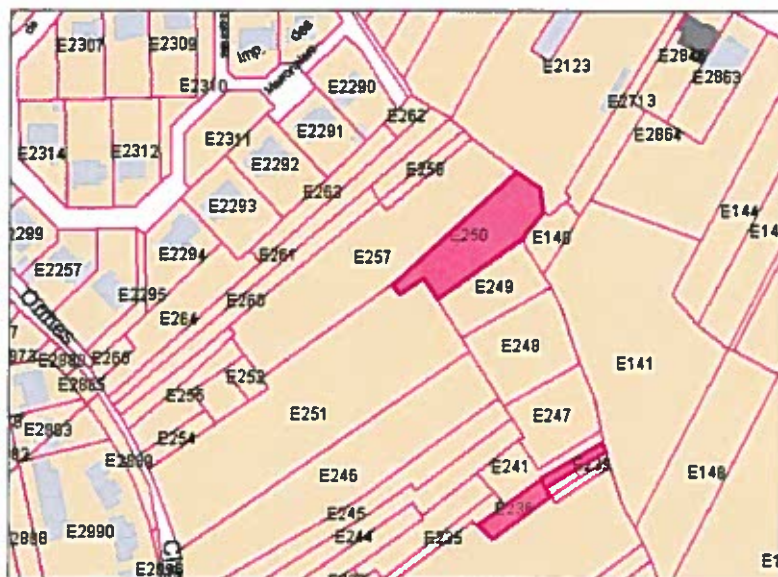
La parcelle AK 171 s'intègre au projet « Les Bourderies », mené par la ville de Rezé, qui possède également les parcelles AK 172, 173 et 174. Ce projet est en cours d'étude, mais il est prévu d'accueillir 250 logements et aussi d'y regrouper des organismes de formation sociale. La parcelle AK 171 fera plus précisément l'objet d'aménagements paysagers et d'un cheminement piétonnier.

## Parcelles de Saint-Jean-de-Boiseau



**Parcelles E 236, 240 et 250**

**Planche cartographique n°51-31, La Chenais**  
**SURFACE : 1 262 m²**



## Commentaire

Ces parcelles constituent d'anciens bien vacants et sans maîtres. Selon la Loi n° 2004-809 du 13 août 2004 art. 147 II Journal Officiel du 17 août 2004, « *Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés. Toutefois, la propriété est transférée de plein droit à l'Etat si la commune renonce à exercer ses droits.* »

Ces parcelles sont intéressantes dans la mesure où elles viennent compléter celles déjà acquises par la commune de Saint-Jean de Boiseau, comme par exemple la E 249. Toutefois, comme elles sont boisées, elles ne pourront pas accueillir de construction.

# ANNEXE N°3 :

## INVENTAIRE FONCIER DE L'ETAT

Département	propriétaire	adresse	surface terrain à céder	surface terrain projet	SHON logement totale	Nbre logements	Nombre ou priorité logement social	Nombre ou priorité logement étudiant	Intérêt pour logement d'urgence	Catégorie	Observations
44	Défense	Terrain du Béle au nord-est de Nantes	626 300 m²	320 000 m²	100000 m²	1200	600	non		3	Sur les 626 300 m², le ministère de la Défense souhaite conserver 50 000 m² pour une opération propre à son ministère. Par ailleurs, le ministère de la Justice envisage de réaliser un nouvel établissement pénitentiaire sur 250 000 m².
44	Protocole RFF, SNCF, communauté urbaine de Nantes	Terrain Calberson sur l'île de Nantes	11 800 m²	11 800 m²	29504 m²	135		135		1	Sur les 11 800 m², 3 îlots ont d'ores et déjà été cédés pour réaliser notamment une résidence étudiante. D'autres cessions sont envisagées sans que la date soit connue à ce jour.
44	Défense	Terrain de la gendarmerie sur l'île de Nantes	10 781 m²	10 781 m²	22000 m²	280	140	non		4	Terrain mobilisable rapidement sous réserve de vérification qu'il n'est pas concerné par le projet de nouveau franchissement sur la Loire entre Melakoff et l'île de Nantes.
44	Protocole RFF, SNCF, communauté urbaine de Nantes	Terrain du Pré-Gauchet à Nantes	63 383 m²	63 383 m²	38380 m²	500	150 PLU/PLU-CD et 15 PLS	non		2	Terrain en cours d'acquisition par Nantes. Aménagement auprès de RFF pour 50 738 m² et de la SNCF pour 6 345 m².
44	Défense	Terrain de la Briandais à saint-Nazaire	7 352 m²	9 440 m²	13920 m²	185	44	non		2	Terrain cédé à la commune de Saint-Nazaire fin 2005.
49	Equipement	71, rue Jules Amiot St Léonard St Florent - 49 (Commune associée à Saumur)	208 m²	208 m²	Surface utile 149 m²	1 T6	oui	non	oui	1	Cession envisagée à l'OMI ILM Saumur Loire Habitat (voir fiche d'opération).
49	Défense	Ancienne gendarmerie 19, rue David d'Angers Les Ponts de Cé (49)	4 122 m²	4 122 m²	A définir	A définir	oui	oui	non	2 ou 3	Cession envisagée par le ministère de l'intérieur à la mairie des Ponts de Cé.
72	Défense	Terrain de l'ETAMAT situé rue de la Marielle dans le centre-ville du Mans	69 651 m²	69 651 m²	A définir	A définir				4	Terrain supportant de nombreux bâtiments liés à l'activité de l'armée (ex : atelier), peu compatibles avec un changement d'affectation pour du logement, ce qui nécessiterait des démolitions.
85	Service des domaines	Terrain situé rue du Hollandais Volant à l'île d'Yeu au sud de Port-Jeuville	2 558 m²	2 558 m²	A définir	A définir					Actuellement en zone NB au POS. Zone UB dans le PLU en cours d'élaboration qui ne sera pas effectif avant le 2ème trimestre 2006.
85	DDE	Ensemble immobilier situé l'angle de la rue Gambetta et de l'impasse Motet aux sables d'Olonne	403 m²	403 m²	A définir	A définir					Remise au service des Domaines en cours. Immeuble entièrement à rénover ou à raser.
85	DDE	Maison située au lieu-dit « La Boucherie » à la Roche-sur-Yon	1 425 m²	1 425 m²	83 m²	A définir					Possibilité d'une extension mesurée et vérification à faire en terme de sécurité et d'accès.
Total			806 083 m²	502 771 m²							



# **Terrain du Pré-Gauchet à NANTES (44)**

Service ayant identifié le bien :

Rédacteur : M. Patrick HATCHIKIAN

Date d'établissement ou mise à jour : 01/12/05

## **1/ Propriétaire ou affectataire :**

La première phase de réalisation de la ZAC sur le Pré-Gauchet concerne 63 383 m<sup>2</sup> de foncier qui se répartissent comme suit : 56 738 m<sup>2</sup> appartenant à RFF et 6 345 m<sup>2</sup> appartenant à la SNCF. Ces terrains sont en cours d'acquisition par Nantes Aménagement (en propre) : signature prévue fin décembre 2005.

## **2/ Localisation (joindre plans de situation et du terrain) :**

- Adresse : ZAC du Pré-Gauchet à NANTES
- description sommaire du site :

## **3/ Description du bien :**

- surface du terrain : 63 383 m<sup>2</sup> se répartissant entre de la voirie, des bureaux, des logements, un collège.
- occupation :
- bien lié à une réorganisation de services :

## **4/ Contraintes d'urbanisme et d'aménagement :**

## **5/ Constructibilité :**

## **6/ Etat d'avancement du projet :**

- Avis du Maire et/ou de l'EPCI compétent :
- Avis du propriétaire :
- Etat d'avancement des réflexions et procédures : au total, en première phase, ce sont 500 logements qui sont programmés, dont 150 logements sociaux. La SHON prévue est la suivante :
  - . îlot 2A2 : 10 750 m<sup>2</sup> (51 PLUS/PLUS-CD) livraison 2008 ;
  - . îlot 2C1 : 8 220 m<sup>2</sup> (34 PLUS/PLUS-CD, 5 PLS) livraison 2008 ;
  - . îlot 2C2 : 4 830 m<sup>2</sup> (20 PLUS/PLUS-CD, 5 PLS) livraison 2008 ;
  - . îlot 2C3 : 4 730 m<sup>2</sup> (15 PLUS/PLUS-CD, 5 PLS) livraison 2008 ;
  - . îlot 2D : 7 850 m<sup>2</sup> (30 PLUS/PLUS-CD) livraison 2009.Total SHON estimée : 36 380 m<sup>2</sup> pour 150 PLUS/PLUS-CD et 15 PLS.
- Etat d'avancement de la cession :

## **7/ Contraintes et obstacles :**

## **8/ Calendrier prévisionnel :**

## **9/ Mesures de nature à accélérer la mobilisation :**

## **10/ Observations :**

44-4-MAJ-DDE-01/12/05

# **Terrain de la Briandais à SAINT NAZAIRE (44)**

Service ayant identifié le bien :

Rédacteur : M. Patrick HATCHIKIAN

Date d'établissement ou mise à jour : 06/12//2005

## **1/ Propriétaire ou affectataire :**

Ministère de la Défense

## **2/ Localisation (joindre plans de situation et du terrain) :**

- Adresse : La Briandais à SAINT NAZAIRE
- description sommaire du site :

## **3/ Description du bien :**

- surface du terrain : 9 440 m2 (terrains cessibles : 7 352 m2 et voirie affectée à l'opération : 2 088 m2 réalisée par le constructeur et rétrocédée à la Ville) + 5113m2 d'espaces publics réalisés par la collectivité.
- occupation :
- bien lié à une réorganisation de services :

## **4/ Contraintes d'urbanisme et d'aménagement :**

## **5/ Constructibilité :**

## **6/ Etat d'avancement du projet :**

- Avis du Maire et/ou de l'EPCI compétent :
- Avis du propriétaire :
- Etat d'avancement des réflexions et procédures : la SHON totale prévue est de 13920 m2, pour 185 logements, dont 44 logements sociaux
- Etat d'avancement de la cession : terrain cédé à la ville de SAINT NAZAIRE au début de l'année 2005

## **7/ Contraintes et obstacles :**

## **8/ Calendrier prévisionnel :**

## **9/ Mesures de nature à accélérer la mobilisation :**

## **10/ Observations :**

44-5-MAJ-DDE-06/12/05