

**GRAND PROJET DE VILLE  
MALAKOFF – PRÉ GAUCHET**

**ZAC DU PRÉ-GAUCHET**

**CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT**

**AVENANT N° 10**

**OPERATION ZAC DU PRE GAUCHET**  
**Avenant 10 à la Concession d'aménagement**

**ENTRE :**

Nantes Métropole, représentée par Monsieur Alain ROBERT, vice-président délégué, habilité à cet effet par délibération du Conseil métropolitain en date du 10 avril 2015,

*Ci-après dénommée « Nantes Métropole »,*

La Société Nantes Métropole Aménagement, SA, Société Publique Locale au capital de 1 782 000 €, dont le siège social est à Nantes, 2, avenue Carnot – B.P 50 906 – 44 009 NANTES Cedex 1, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le n° B 345 002 281, représentée par Monsieur Franck SAVAGE, son Directeur Général, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par délibération du Conseil d'Administration en date du 22 septembre 2008,

*Ci-après dénommée « la SPL » ou « la Société » ou « l'aménageur »,*

**EXPOSE DES MOTIFS :**

Par concession d'aménagement du 9 mars 2004, Nantes Métropole a confié à Nantes Métropole Aménagement la réalisation de la ZAC du Pré Gauchet. Cette concession a été modifiée par les neuf avenants suivants :

L'avenant n°1 du 25 novembre 2005 a fixé le programme d'urbanisation du site Saupin et confié à l'aménageur la mission de réaliser un immeuble complexe accueillant les locaux de l'IEA/MSH, une résidence logements et une brasserie.

L'avenant n°2 du 14 septembre 2007 a prolongé l'opération jusqu'en 2016 et étalé en conséquence la rémunération de la conduite opérationnelle. Il a supprimé l'avance de trésorerie et diminué la participation financière du concédant.

L'avenant n°3 du 1<sup>er</sup> août 2008 a rééchelonné et différé la participation financière du concédant.

L'avenant n°4 du 18 décembre 2008 a intégré au bilan financier de la concession d'aménagement le versement, par Nantes Métropole, d'une subvention accordée par le Conseil Régional des Pays de la Loire au titre du contrat régional d'agglomération 2005-2008 pour la réalisation des espaces publics de la ZAC du Pré Gauchet.

L'avenant n°5 du 10 novembre 2009 a intégré un complément de participation financière de 201 833 € HT portant la participation financière de Nantes Métropole à l'opération à 9 628 313,77 € TTC.

L'avenant n°6 du 16 septembre 2010 a actualisé la participation financière de Nantes Métropole à l'opération suite au reversement d'une subvention accordée au titre du FEDER pour la réalisation des voiries tertiaires de la 1<sup>ère</sup> phase de la ZAC Pré-Gauchet pour un montant de 600 000 € HT soit 719 000 € TTC.

L'avenant n°7 du 8 décembre 2011 a diminué la participation à un montant de 9 550 480,77 € HT soit 10 964 911 € TTC et fixé un nouveau calendrier de versement.

L'avenant n°8 du 17 juillet 2012 a diminué la participation de 495 000 € HT et, au regard du rythme de commercialisation, a prolongé la concession jusqu'au 31/12/2020.

L'avenant n°9 du 3 mars 2015 a acté l'acquisition à titre onéreux, auprès de Nantes Métropole, de l'îlot 1A2, qui devait initialement faire l'objet d'un apport à titre gracieux, pour un montant de 320 180 € HT, diminuant d'autant la participation du concédant.

Le présent avenant concerne la réalisation de l'opération prévue sur le plot 5B qui s'inscrit dans le cadre de l'évolution du pôle d'échange multimodal de la gare de Nantes.

Des études pré-opérationnelles pour le réaménagement de la gare et de ses abords ont été réalisées en 2012 et 2013. Elles ont permis d'identifier des opérations prioritaires, parmi lesquelles la création de stationnements en ouvrage.

Ainsi, le développement du secteur situé dans le périmètre de la ZAC du Pré-Gauchet passe par la réalisation, sur le plot 5B, d'un parking public de 500 places intégré à une opération de construction comportant des logements et des locaux à usage tertiaire ou de commerces. Cette offre mixte libère le foncier occupé par le parking de surface et répond aux besoins identifiés.

Suite aux premières études de faisabilité, un programme prévisionnel de construction de 2 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux d'activités, 4 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements (avec leur offre de stationnement associée) et 500 places de parking public peut être établi.

Après analyse des différents scénarios de réalisations, Nantes Métropole a décidé d'intégrer la réalisation de ce projet dans la concession d'aménagement de la ZAC du Pré-Gauchet et de confier à Nantes Métropole Aménagement la réalisation du futur parking public, qui lui sera cédé ensuite dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.

Le présent avenant a donc pour objet de confier à l'aménageur l'élaboration du programme détaillé envisagé sur ce secteur et la mission de construction du parking, de définir les modalités notamment financières de réalisation et d'intégrer les programmes bureaux et habitat dans le programme prévisionnel des constructions de la ZAC.

**Ceci étant exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit :**

#### **Article 1 – Objet de l'avenant**

Le présent avenant a pour objet d'intégrer l'opération immobilière de l'îlot 5B dans le programme des équipements de la concession d'aménagement de la ZAC Pré Gauchet et de définir les modalités de réalisation et de financement de ce programme.

A cet égard, la mission confiée à l'aménageur porte sur :

- la réalisation d'un futur parking de 500 places qui sera vendu à Nantes Métropole dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement selon les modalités juridiques et financières définies ci-après ;
- la réalisation et la cession des locaux d'activités ;
- la cession des volumes de logements à des promoteurs désignés en accord avec Nantes Métropole.

Le coût de réalisation du programme de construction est intégré au bilan prévisionnel de l'opération de la ZAC du Pré Gauchet selon les modalités fixées à l'article 5.

#### **Article 2 – Missions de l'aménageur**

L'article 2 « Missions de l'aménageur » de la convention d'aménagement en date du 9 mars 2004 est complété par un article 2.11 rédigé comme suit :

« Concevoir et construire sur le plot 5B un bâtiment contenant un parking de 500 places, 2 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux d'activités, 4 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements. Cette mission générale recouvre notamment les tâches suivantes :

- la désignation du MOE et de ses prestataires, en collaboration avec Nantes Métropole ;
- la coordination des différents intervenants et le suivi des démarches administratives nécessaires à la réalisation de l'opération ;

- le suivi des travaux de constructions du parking et des locaux d'activités ;
- réaliser en tant que de besoin les aménagements intérieurs des espaces d'activités et la commercialisation des locaux d'activités ;
- la commercialisation des programmes de bureaux, commerces et de logements auprès d'opérateurs désignés en accord collaboration avec Nantes Métropole, »

### Article 3 – Programme des constructions

Le programme de l'opération en mètres carrés de surface de plancher défini à l'annexe 2 de la convention publique d'aménagement en date du 9 mars 2004 et modifié par l'avenant n°1 du 25 novembre 2004 est modifié comme suit :

Programme prévisionnel des constructions	Modifications présent avenant	Total
Logements	4 500	109 500
Bureaux/activités	2 500	99 300
Equipements	12 500	62 500
Total SP (SHON)	19 500	271 300

### Article 4 – Caractéristiques du parking à réaliser

Le parking devant être réalisé par l'aménageur répondra aux caractéristiques techniques du programme de travaux joint en annexe 1 au présent avenant pour un objectif recherché d'un coût à la place de 17 000 € HT.

La description de l'ouvrage à réaliser, de ses caractéristiques techniques ainsi que son prix de cession seront précisés dans la promesse de vente synallagmatique sous conditions suspensives qui sera conclue au dernier trimestre 2016 entre Nantes Métropole et Nantes Métropole Aménagement.

La signature de l'acte authentique de Vente en l'État Futur d'Achèvement pourra intervenir en 2017 permettant une mise en exploitation du parc public de stationnement avant la fin 2019.

### Article 5 – Modalités prévisionnelles de financement

Le bilan prévisionnel de l'opération consolidé avec l'intégration de ce programme est joint en annexe 2 au présent avenant.

Pour le secteur Euronantes, il est précisé que Nantes Métropole s'engage à acheter à l'aménageur le futur parking public de 500 places dont le coût d'objectif, calculé sur la base d'un coût à la place de 17 000 € HT, est estimé à 8 500 000 € HT soit 10 200 000 € TTC.

La promesse de vente synallagmatique confirmera le prix et fixera la répartition et le calendrier prévisionnel des paiements.

### Article 6 – Comptabilité de l'opération

Une comptabilité distincte et séparée sera tenue pour la sous-opération qui fait l'objet de cet avenant. La comptabilité mise en place permettra de suivre la comptabilité de chacun des objets.

### Article 7 – Modalités de rémunération de l'aménageur

L'article 21 de la convention publique d'aménagement modifié par l'article 3 de l'avenant n° 1 est complété par un paragraphe II.4 ainsi rédigé :

« II.4)

Pour la réalisation de l'opération immobilière de l'îlot 5B, l'aménageur percevra pour son action de conduite opérationnelle, une rémunération forfaitaire unique de 340 000 €HT, assujettie à TVA, selon l'échéancier suivant :

- 68 000 € en 2015
- 68 000 € en 2016
- 68 000€ en 2017
- 68 000€ en 2018
- 68 000€ en 2019.

Pour la commercialisation des volumes de logements et de bureaux, la rémunération de commercialisation sera calculée sur les mêmes principes que ceux établis dans la CPA, à savoir une rémunération de 7,5% calculée sur la charge foncière et perçue à hauteur de 5% au compromis et 2,5% à la signature de l'acte.

Pour la mission d'aménagements intérieurs des volumes, la rémunération sera calculée à hauteur de 5% de leur coût HT, prise à 50% au moment de la validation du projet par le preneur, et à 50% au moment de la livraison.

#### **Article 8 – Convention initiale et avenants**

Toutes les autres dispositions de la convention initiale et des avenants 1 à 9 non modifiées par le présent avenant demeurent en vigueur.

#### **Article 9 – Entrée en vigueur**

Le présent avenant prendra effet à compter de sa notification par Nantes Métropole à l'aménageur après transmission de la délibération autorisant sa signature au contrôle de légalité.

**Fait à Nantes le**

**En deux exemplaires**

**NANTES METROPOLE**

**NANTES METROPOLE AMENAGEMENT**

**Le vice-président délégué,  
Alain ROBERT**

**Le directeur général,  
Franck SAVAGE**