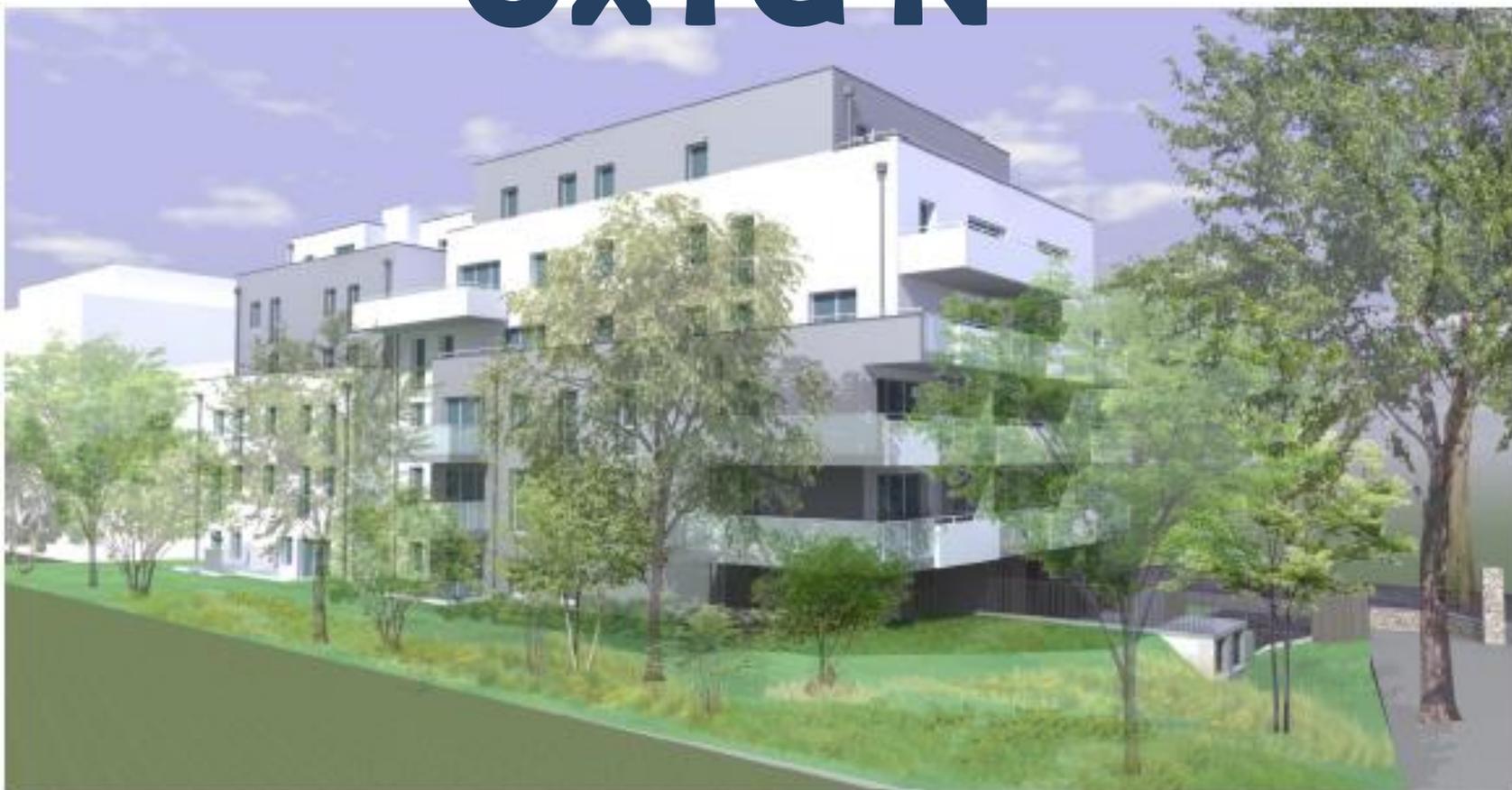




GROUPE
PIERREVAL

OXYG'N





QUELQUES MOTS SUR LA VILLE DE SAINT-HERBLAIN



SE RENDRE A SAINT-HERBLAIN

EN VOITURE

A 5mn de Nantes
A 50mn de Saint-Nazaire
A 1h d'Angers et de La Roche sur Yon
A 1h15 de Vannes et Rennes

EN TRAIN

TGV Atlantique : Paris à moins de 2h

EN AVION

Aéroport International Nantes-Atlantique
Une 30aine de vols réguliers nationaux
et une 20 aine de vols réguliers
européens mettant les capitales
européennes à moins de 2 heures de vol.



QUELQUES MOTS SUR LA VILLE DE SAINT-HERBLAIN



En chiffres

46 352 habitants en 2018

3000 hectares

4595 établissements actifs

20563 logements

- ▶ 2^{ème} ville de la métropole nantaise et 3^{ème} du département de Loire-Atlantique
- ▶ Superficie : 3 000 hectares, dont 55 % d'espaces naturels et agricoles

Son dynamisme se vérifie par son évolution constante : création de nouveaux quartiers, extension des deux lignes de tramway jusqu'au centre industriel et au Sillon de Bretagne...

Sa situation exceptionnelle accroît son attractivité économique auprès des entrepreneurs. Le soin qu'apportent ses aménageurs à la préservation d'un cadre de vie de grande qualité fait d'elle une ville recherchée où passé, présent et avenir s'entremêlent.

Attractive, elle l'est aussi par les principes qui régissent l'action municipale à savoir l'accès à la culture, aux sports et aux loisirs du plus grand nombre d'Herblinois. Avec une seule priorité : un service de qualité.



INVESTIR DANS LES COMMUNES DE NANTES METROPOLE



24 COMMUNES
656 275 HABITANTS
523 KM² DE SUPERFICIE

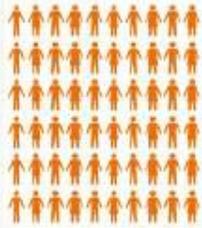
INVESTIR DANS LES COMMUNES DE NANTES METROPOLE

Le poids du PLUM en chiffres

Déplacements, logements, emplois, environnement : le Plan local d'urbanisme métropolitain va dessiner le visage de la Métropole des années à venir. Les 600 000 habitants qui vivent sur les 24 communes de l'agglomération sont concernés par ce PLUM.

Démographie et habitat dans la Métropole

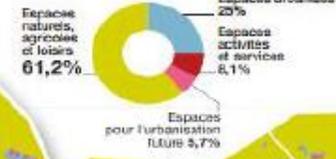
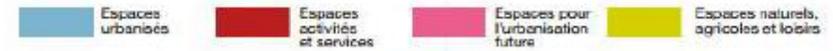
600 000 habitants



296 624 logements en 2011
9 800 logements construits par an dans Nantes Métropole entre 2010 et 2013.



7 840 naissances en 2013 (depuis 2007, la croissance démographique est portée à :



Une Métropole active

39 628 entreprises et établissements (succursales d'entreprise)

6 000 entreprises créées par an en moyenne

323 717 emplois (en 2011)



4 000 emplois créés par an en moyenne (depuis 2006)

Une Métropole verte et bleue

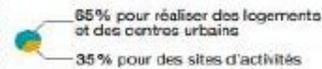
Nantes Métropole

53 420 ha



Soit plus de 10% du territoire

Entre 2000 et 2012, **160 hectares** ont été urbanisés par an dont :



à l'intérieur du périphérique dans le cœur de l'agglomération (Petite Amazonie, la prairie de Mauves, la Loire et ses rives...)

16 220 ha d'espaces agricoles inscrits dans les plans locaux d'urbanisme

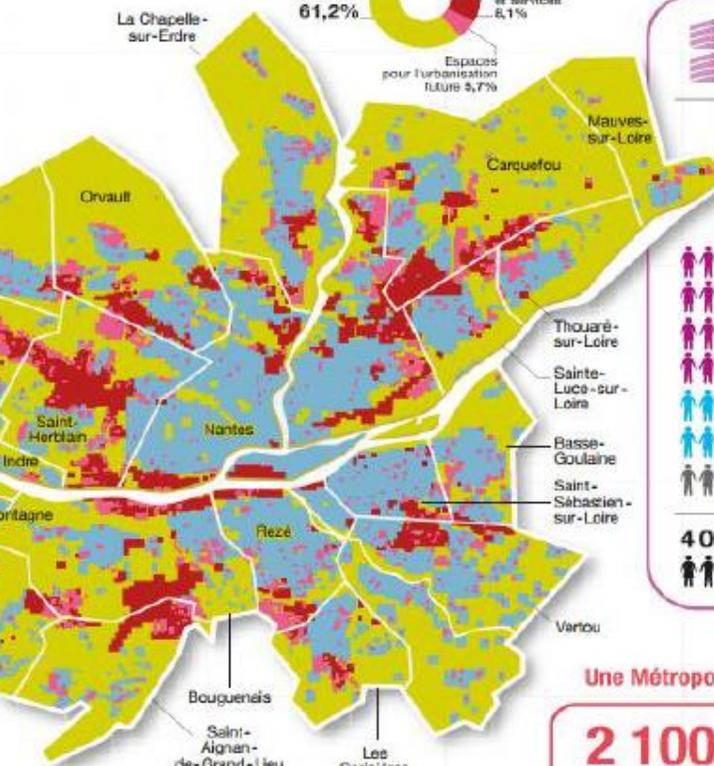
53 420 ha

7 000 ha de zones Natura 2000

dont: **650 ha**

129 ha

13 200 ha d'espaces naturels protégés inscrits dans les plans locaux d'urbanisme



Une Métropole mobile

2 100 000 déplacements par jour sur Nantes Métropole, soit plus de 760 millions de déplacements par an

3,5 déplacements par jour et par personne.

Distance moyenne d'un déplacement: **6,6 km**

Temps moyen consacré au déplacement par personne:

Le déplacement pour le travail est le premier motif de déplacement

25%

470 km d'aménagements cyclables

La part des modes de déplacement



La carte recense l'ensemble des PLU des 24 communes de Nantes Métropole en 2015. Sources: AURPAN, INSEE, Observatoire des espaces et du foncier.



Les entreprises

A fin 2019, 20 201 entreprises comptant au moins un salarié sont présentes sur le territoire.

Le nombre d'emplois total

Le territoire compte, début 2017, un total de 351 845 emplois.

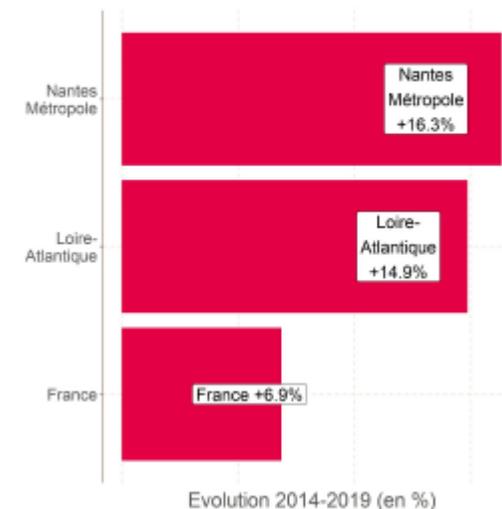
L'emploi salarié privé et son évolution

Dans le secteur privé, on dénombre, fin 2019, 291 518 salariés. C'est 40 922 salariés de plus que fin 2014.

Le territoire accueille, en 2017, 277 990 actifs occupés. 12% d'entre eux en sortent pour travailler

Le territoire accueille, en 2017, 351 845 emplois. Parmi eux, 31% sont occupés par des actifs n'y résidant pas

Evolution 2014-2019 de l'emploi salarié privé
source : Acooss



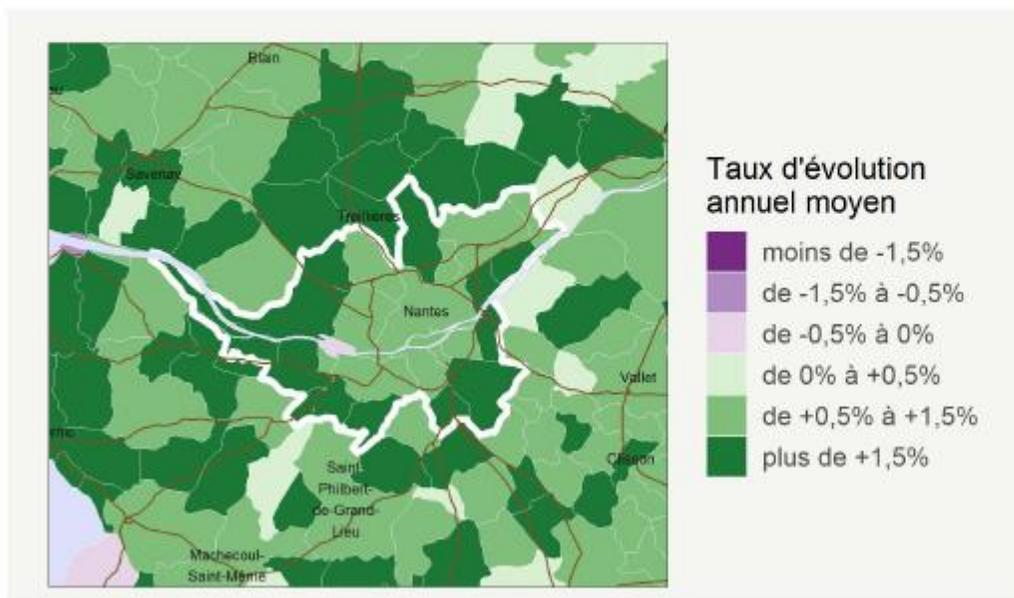


INVESTIR DANS LES COMMUNES DE NANTES METROPOLE

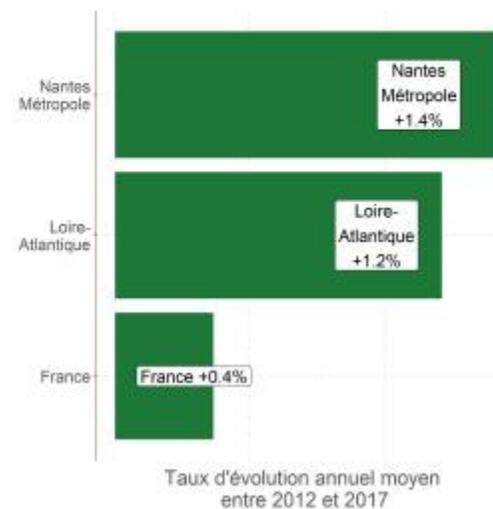
La population

Début 2017, le territoire comptait **646 522 habitants**, soit 43 599 habitants de plus que cinq ans auparavant.

Evolution 2012-2017 de la population par commune
source : INSEE



Evolution 2012-2017 de la population
source : INSEE





DÉPLACEMENTS

1 - Des services plus performants

La métropole poursuit ses investissements afin d'améliorer le maillage du réseau de transports en commun et de faciliter les usages au-delà du périphérique :

- prolongement du Busway au-delà de la porte de Vertou
- création de trois nouvelles lignes de tramway sur l'Île de Nantes pour desservir la nouvelle centralité métropolitaine
- poursuite de la connexion des lignes 1 et 2 de tramway, jusqu'à Babinière
- 22 e-Busway, un véhicule articulé de 24m, avec + 35% de capacité et 100 % électrique
- 49 nouvelles rames de tramway livrés d'ici 2026
- création de **4 nouvelles lignes de Navibus** entre 2020 et 2023
- Augmentation de capacité dans les parkings-relais P+R

2- Une mobilité de proximité douce et apaisée

D'ici 2027, l'objectif est d'atteindre les 70 % des voiries apaisées en favorisant une mobilité douce de proximité et en déployant des continuités cyclables structurantes.

- 593 km de pistes et de bandes cyclables dans la métropole
- un futur réseau vélo métropolitain maillé en 4 niveaux ainsi que son référentiel d'aménagements cyclables
- des services vélo regroupés sous une seule et même marque : bicloo
- aménagement et extension de « zones 30 » dans les communes de la métropole

CHIFFRES CLÉS

143 millions de voyageurs par an dont 60 % en tramway et busway

43 km de tramway et 91 rames sur les 3 lignes de tramway

593 km de pistes aménagés pour la circulation à vélo

1 230 vélos en libre-service

46 lignes de bus et 6 lignes de navibus sur la Loire et sur l'Erdre d'ici 2023

1 500 vélos en location moyenne et longue durée mécaniques et à assistance électrique



ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR ET RECHERCHE

L'ambition de Nantes Métropole est aujourd'hui de devenir un pôle majeur de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation (ESRI) aux niveaux national et européen à l'horizon 2030.

Dans cette optique, la démarche Campus Nantes vise à construire, avec les acteurs du territoire, le **Schéma de développement de l'ESRI**. Elle se traduit par un doublement des crédits métropolitains alloués à l'ESRI sur le mandat en cours, passant de 50 M€ à 120 M€, une politique globale d'aménagement des 5 sites universitaires métropolitains, et des engagements d'amélioration de la qualité de vie des étudiants.

Le projet **NEXT** (Nantes Excellence Trajectory), fondé par plusieurs partenaires locaux phares (l'Université de Nantes, le Centre Hospitalier Universitaire, et l'Inserm), vise la reconnaissance du site nantais autour de deux axes porteurs : l'industrie du futur et la santé du futur.

En 2017, le dispositif a obtenu le label I-site, qui distingue les universités de dimension internationale.

Afin de soutenir cet objectif de rayonnement international, la collectivité peut s'appuyer sur de **nombreux sites et projets innovants** dans des domaines variés, parmi lesquels :

- le laboratoire de planétologie et de géodynamique, regroupé en un seul bâtiment en 2018
- l'institut des matériaux Jean Rouxel, unité mixte de recherche CNRS – Université de Nantes
- Le projet **SuccESS**, autour de la création de produits pour les grands brûlés aidant la peau à se régénérer, qui a remporté en juillet 2019 l'appel à projets « Recherche Hospitalo-Universitaire en santé ».
- Le projet structurant du « Quartier de la création » sur l'Île de Nantes, aspirant à stimuler l'innovation en regroupant les industries créatives des filières d'excellence, notamment les filières du numérique



NANTES, CAPITALE EUROPÉENNE DE L'INNOVATION

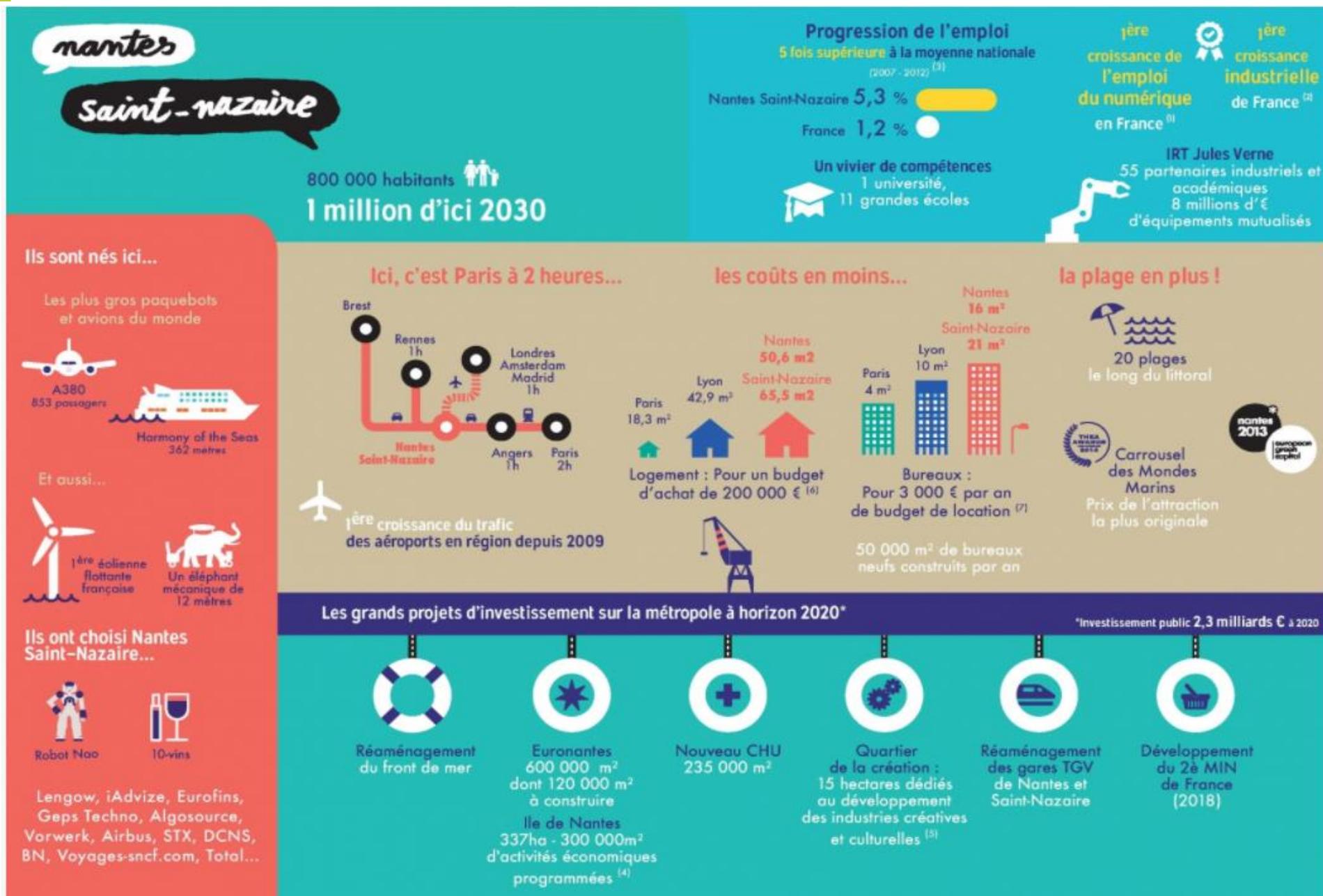
Après Barcelone, Amsterdam, Paris et Athènes, Nantes a été élue Capitale européenne de l'innovation 2019.

« Nantes est donc la cinquième ville à remporter ce prix et la deuxième ville non capitale après Barcelone. Elle a développé **une vision et une pratique d'une gouvernance ouverte en dialogue permanent avec les citoyens, les associations et les experts**. Nantes Métropole dispose également d'une communauté numérique et de start-up florissante, qui contribue à l'élaboration et à la mise en œuvre des politiques publiques ». [Communiqué de presse de la Commission européenne](#)

iCapital 2019 | NANTES
EUROPEAN CAPITAL
OF INNOVATION



INVESTIR DANS LES COMMUNES DE NANTES METROPOLE





NANTES, UNE METROPOLE A VIVRE

Nantes est une ville d'histoire tournée vers son avenir. Une ville qui se construit, se transforme pour le bien-être de ses habitants. Nantes bouge, vit et crée. Située au bord d'un fleuve sauvage, la Loire, elle est aussi proche de l'océan. Nantes est une ville attractive, durable et solidaire, au cœur de la métropole atlantique.

Vivre ensemble

Nantes est une ville ouverte, à taille humaine, où l'on respire, où l'on crée, où l'on construit ensemble. Des projets artistiques de création partagée fleurissent dans les quartiers.

En 2013, Nantes est capitale verte de l'Europe, reconnaissance d'un développement respectueux de l'environnement ancré dans sa culture depuis plus de vingt ans. La métropole nantaise a répondu aux douze critères de sélection : climat, transports, espaces verts, utilisation des sols, biodiversité, qualité de l'air, pollution sonore, gestion des déchets, eau, assainissement, management environnemental, communication, avec pour points forts l'eau, la biodiversité, les transports et le climat.





UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNEL

Les parcs et jardins nantais



JARDIN DES PLANTES



PARC DU GRAND BLOTTEREAU



PARC DE PROCÉ



PARC DE LA BEAUJOIRE



PARC DE LA CHANTRETERIE



ÎLE DE VERSAILLES



PARC DE LA GAUDINIÈRE



CIMETIÈRE PARC PAYSAGER



PARC DES OBLATES



LE JARDIN DES FONDERIES



LE PARC DES CHANTIERS



LE CRAPA DE BEAULIEU

UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNEL

Les musées de Nantes



MUSÉE D'ARTS DE NANTES



MUSÉE D'HISTOIRE DE NANTES



MUSÉE NAVAL MAILLÉ-BRÉZÉ



MUSÉE THOMAS-DOBRÉE



MUSÉE D'HISTOIRE NATURELLE



MUSÉE DE L'IMPRIMERIE



MUSÉE JULES VERNE



LE PLANÉTIARIUM



LE CHRONOGRAPHE



UN DÉPARTEMENT DYNAMIQUE ET ATTRACTIF

LA LOIRE-ATLANTIQUE EST DOTÉE D'UNE AGGLOMÉRATION DONT L'ESSOR NE SE DÉMENT PAS :

En 2019, **15.640 entreprises ont vu le jour en Loire-Atlantique, c'est 25 % de plus qu'en 2018**. D'octobre 2018 à septembre 2019, les entreprises de Loire-Atlantique **ont créé 9.500 emplois**.

Le taux de chômage baisse de -0,5 point entre le 1er trimestre 2019 et le 1er trimestre 2020. Il s'élève à 6,4 %.

DES PERSPECTIVES NOUVELLES AVEC DES FILIÈRES ÉMERGENTES :

- **les énergies marines renouvelables (EMR)** : 1er pôle industriel français sur les EMR (éolien offshore, hydrolien) avec de nombreuses entreprises dont de grands acteurs industriels tels que GE, les Chantiers de l'Atlantique, Naval Group...
- **la santé et les biotechnologies**: notre territoire est une référence, de nombreuses start-up sont issues des laboratoires de recherche. 159 entreprises sont présentes au sein d'Atlanpole Biothérapies,
- **le numérique** : Nantes a obtenu le label de Capitale French Tech. **La French Tech Nantes** rassemble l'ensemble des acteurs de l'écosystème numérique et innovant à Nantes. Elle compte 2.292 entreprises représentant 26.851 emplois. Autre atout : son écosystème avec Atlantic 2.0, La Cantine numérique, [Connecting Place](#)...
- **la silver économie** : le réseau [Silver Economie Pays de la Loire](#) a été créé en 2013 avec financement du Conseil Régional. Il est composé à ce jour de plus de 100 entreprises. La Région des Pays de la Loire, la CCI et le Gérontopole ont élaboré une offre complète d'accompagnement des entreprises sur le marché de la Silver Eco à l'attention des porteurs de projet, associations et entreprises.

UNE ÉCONOMIE DIVERSIFIÉE ÉGALEMENT GRÂCE À LA FORMATION ...

Nantes est quatrième ex aequo au palmarès des villes étudiantes.

- **enseignement supérieur** : 135.000 étudiants inscrits en 2018-2019 dans le département,
- **grandes écoles** : [Audencia Business School](#), Centrale Nantes, IMT Atlantique, [Ecole de Design Nantes Atlantique](#), Oniris, [Icam Ouest](#), Ecole Supérieure du Bois...
- **recherche** : laboratoires renommés (Ifremer, Inserm, Cancéropôle Grand Ouest...). A noter : l'existence une Maison d'accueil des chercheurs étrangers.

INVESTIR EN LOIRE-ATLANTIQUE

La Loire-Atlantique

c'est :



1,36 million d'habitants



574 000 emplois (emploi total)



+ de 51 000 établissements

(ressortissants CCI)

Un département ouvert à l'international



FAÇADE MARITIME

1^{er} port de la façade Atlantique



AÉROPORT DU GRAND OUEST

Pour plus de mobilité au départ du Grand Ouest vers l'international



DES INFRASTRUCTURES RÉGIONALES

Un territoire connecté aux autres métropoles françaises et étrangères



Industrie

Le socle de l'économie



- ◆ 3 600 entreprises et 70 000 emplois
 - ◆ De nombreux sous-traitants qui bénéficient de la présence de grands donneurs d'ordres : Airbus, STX, DCNS, Manitou, TOTAL, EDF ...
 - ◆ Une industrie diversifiée et reconnue avec des entreprises emblématiques :
 - LU, Biscuiterie Nantaise, Tipiak ... dans l'agroalimentaire
 - Pilote, Man Diesel, Aéroliia, SIDES... dans le travail et la transformation des métaux, des composites et des véhicules spéciaux
- et des structures de 1^{er} ordre :
- le Grand Port Maritime Nantes St-Nazaire : 1^{er} port de la filière agroalimentaire,
 - pôles de compétitivité, IRT Jules Verne, Technocampus ...

Commerce de détail et services aux particuliers

Une croissance tirée par le dynamisme démographique

Commerce de détail :

- ◆ 41 000 emplois et 10 100 commerces
- ◆ Près de 2 000 000 m² de surfaces commerciales
- ◆ Une diversité commerciale qui structure le territoire

Services aux particuliers :

- ◆ 3 900 cafés, hôtels et restaurants et 16 000 emplois
- ◆ 9 700 autres services qui représentent 47 000 emplois





Saint-Herblain, avec ses 46 000 habitants, est la deuxième ville de la Métropole nantaise.

Saint-Herblain compte quatre grands quartiers :

- **Quartier Bourg** : Bourg historique, Pelousière, Solvardière, Villages (sud route de Vannes)
- **Quartier Centre** : Tillay, Garrotterie, Preux, Crémetterie, Bergerie, Atlantis, Villages (entre route de Vannes et Gournerie)
- **Quartier Est** : Bernardière, Harlière, Village Expo
- **Quartier Nord** : Thébaudières, Sillon de Bretagne, Bagatelle, Beauséjour

Les chiffres clés

Population : 46 603 habitants, les Herblinois et Herblinoises (données INSEE 2016)

2e ville de la métropole nantaise et 3e du département de Loire-Atlantique

Superficie : 3 000 hectares, dont 55 % d'espaces naturels et agricoles

Situation : bordée au sud par la Loire que franchit le pont de Cheviré, son centre historique est à 15 minutes de la gare de Nantes et 10 minutes de l'aéroport Nantes-Atlantique. Une des 24 communes de **Nantes Métropole**.



Notre résidence



LA VILLE EN IMAGES





Vie économique

Avec 41 000 emplois répartis dans 4 700 entreprises et administrations, réparties sur 670 hectares, Saint-Herblain est le siège d'entreprises industrielles, commerciales, de haute technologie et de services, représentant environ 13 % des emplois de l'agglomération nantaise

Le secteur tertiaire est en plein essor, avec notamment Le Parc Ar Mor regroupe 4 500 emplois dans le secteur tertiaire Des centres de formation professionnelle (AFPA, centre de formation du bâtiment...) et d'enseignement supérieur privé sont également installés à Saint-Herblain. À côté des nombreux commerces de proximité, Saint-Herblain compte deux grands pôles commerciaux qui drainent une clientèle régionale, la route de Vannes et Atlantis.

Dans le domaine de la santé, Saint-Herblain accueille le Centre hospitalier universitaire Nord-Laënnec, l'ICO René-Gauducheau (centre régional de lutte contre le cancer), un cyclotron, une clinique urologique, un hôpital de convalescence, un centre de rééducation fonctionnelle. La polyclinique de l'Atlantique qui comprend déjà une maternité (5 000 naissances par an) va y regrouper les activités de deux autres cliniques nantaises. Un parc d'activité, Bio Ouest Laënnec, est dédié aux entreprises du secteur de la santé et des biotechnologies.

SAINT-HERBLAIN AU QUOTIDIEN



L'enfant peut suivre une scolarité complète à Saint-Herblain, de la maternelle au lycée, au sein de 21 écoles publiques, 4 collèges et 1 lycée public.

Afin de pratiquer le sport dans tous les quartiers, la Ville dispose de plusieurs équipements sportifs, répartis sur son territoire :

- 1 complexe sportif (le Vigneau).
- 4 ensembles sportifs : l'Angevinière, le Hérault, Ernest Renan, la Sensive et la Bourgonnière.
- 4 gymnases polyvalents (Joli Mai, Changetterie, Bernardière, Bourg).
- 2 piscines (Bourgonnière et Ernest Renan).
- 9 terrains de grands jeux (5 en herbe, 3 synthétiques, 1 en stabilisé)
- 22 courts de tennis
- 3 pistes d'athlétisme
- 14 plateaux multisports



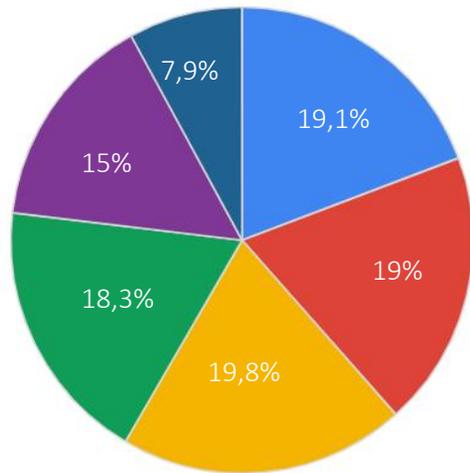
Les circuits de randonnée

- Circuit "Gournerie – Chatterie" 8,3 km
- Circuit "Hermeland" 13,8 km
- Circuit "Tillay-Chézine" 6,7 km
- Circuit "Bellevue-Preux-Crémetterie" 5,5 km
- Circuit "Bourg" 8,2 km
- Circuit "Les Villages" 8,2 km
- Circuit "Marais de la Pelousière" 4,6 km

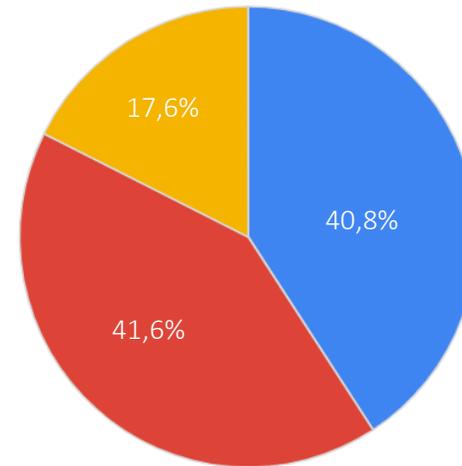


QUELQUES CHIFFRES

Répartition de la population par classe d'âge :



Les types de famille :

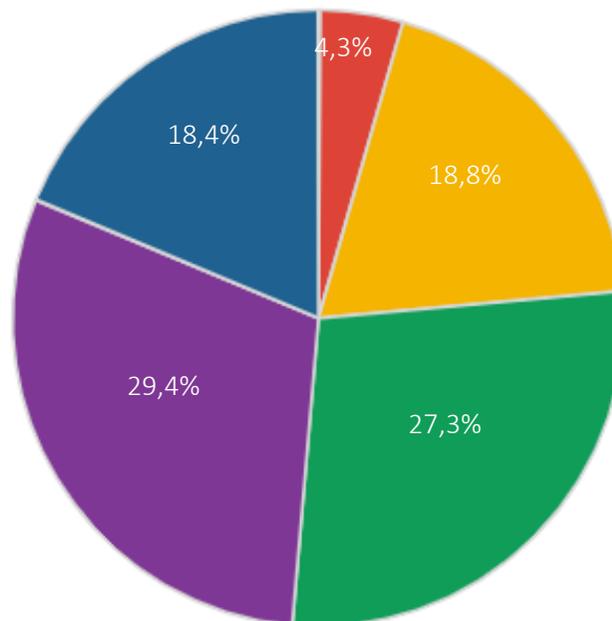


- 0 - 14 ans
- 15 - 29 ans
- 30 - 44 ans
- 45 - 59 ans
- 60 - 74 ans
- 75 ans et plus
- Couples avec enfant(s)
- Couples sans enfant
- Familles monoparentales



QUELQUES CHIFFRES

Catégories socio-professionnelles :



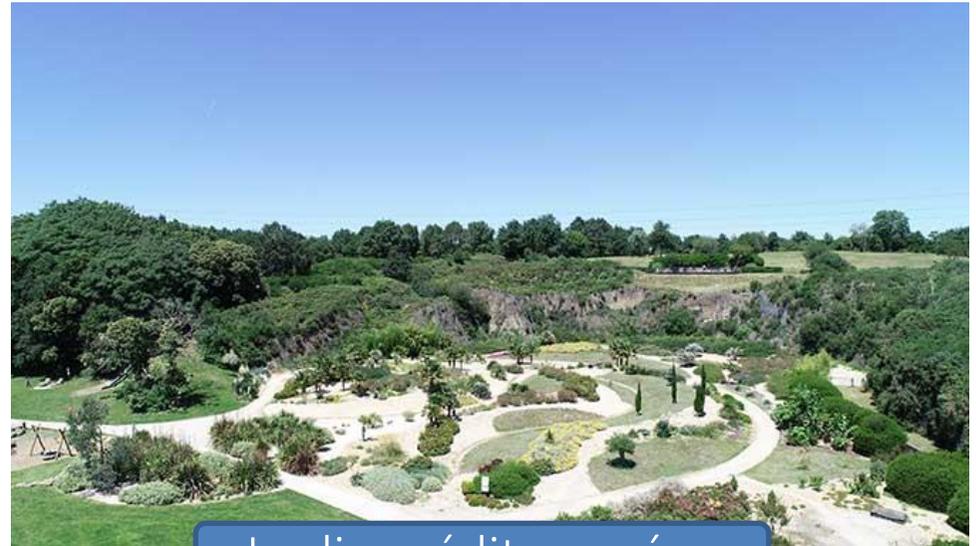
-  Agriculteurs exploitants
-  Artisans, commerçants, chefs d'entreprise
-  Cadres et assimilés
-  Professions intermédiaires
-  Employés
-  Ouvriers



LES EQUIPEMENTS CULTURELS ET DE LOISIRS



Château Gournerie



Jardin méditerranéen



Parc Begraisière



Théâtre de verdure



LES EQUIPEMENTS CULTURELS ET DE LOISIRS

Centre commercial Atlantis

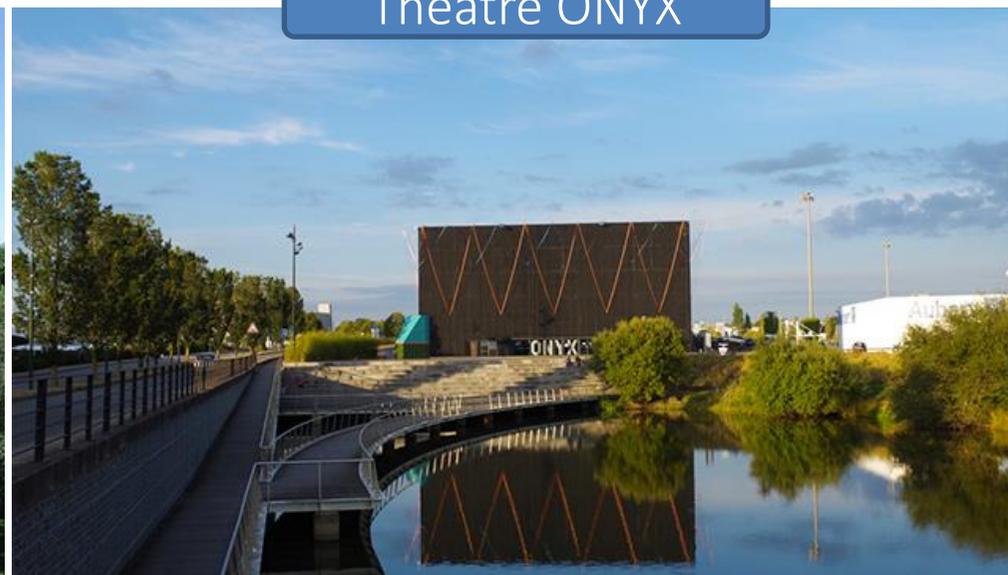


170 enseignes
Dont
42 restaurants

Médiathèque

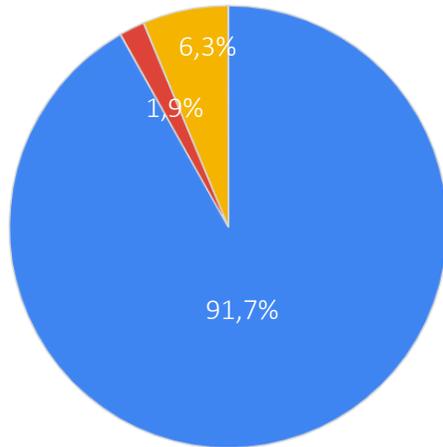


Théâtre ONYX

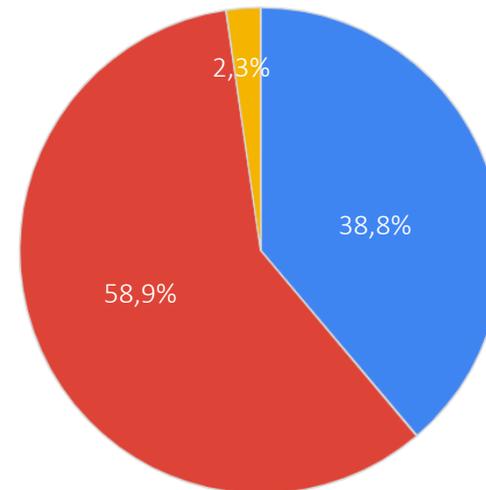




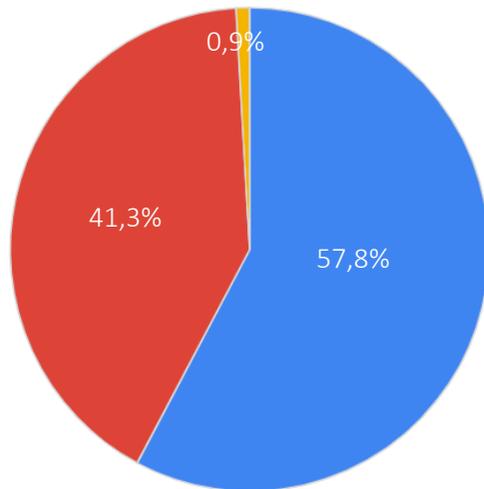
L'IMMOBILIER



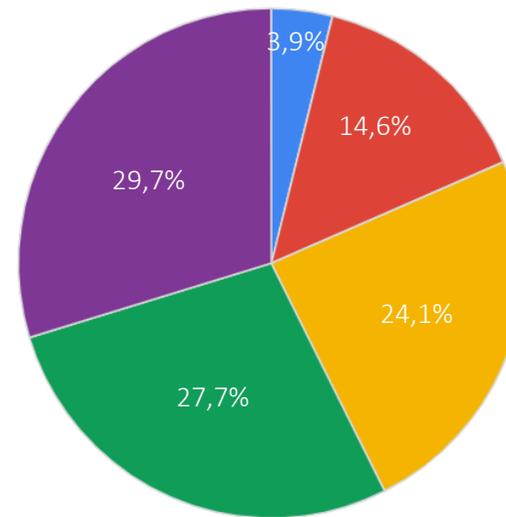
■ Résidences principales ■ Résidences secondaires ■ Logements vacants



■ Maisons ■ Appartements ■ Autres types de logements



■ Propriétaires ■ Locataires ■ Locataires hébergés à titre gratuit



■ Studios ■ 2 pièces ■ 3 pièces ■ 4 pièces ■ 5 pièces et plus

LE PLAN MASSE





NOTRE RESIDENCE





NOTRE RESIDENCE



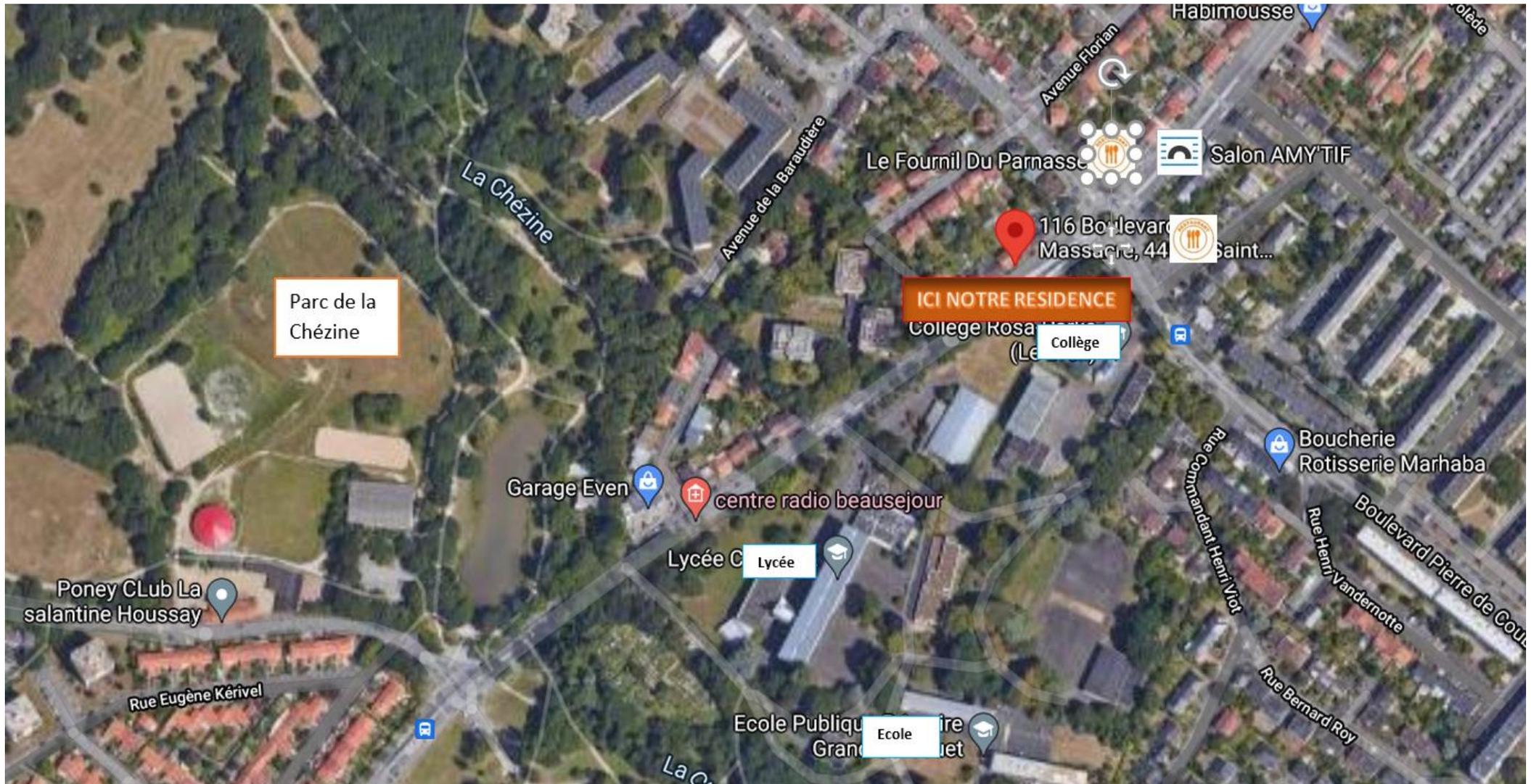


30 appartements
du T2 au T4

De 176 900 € à 389 900 €.



ENVIRONNEMENT





LES INTERVENANTS

PROMOTEUR

**SCCV SAINT-HERBLAIN
MASSACRE**

1, rue Pierre et Marie Curie

Eleusis 5

22190 PLERIN

Tél. : 02.96.79.98.98

ARCHITECTE

TOUCOULEUR Archi

1, rue Alain Bombard

44800 SAINT-HERBLAIN

Tél. : 02.28.00.28.28

NOTAIRE

**Maître DELOBEL-
BEAUFILS Blandine**

4, rue Bertrand Geslin

44000 NANTES

Tél : 02.40.73.34.30

DATE DE LIVRAISON PREVISIONNELLE : 2^{ème} semestre 2024