



BUREAU

Le mercredi 9 octobre 2024, le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni à 9h30, pour partie en présentiel et pour partie en visioconférence, sous la présidence de Monsieur Thomas QUÉRO, Président du Bureau, suivant convocation qui a été adressée par voie électronique à chacun de ses membres.

Etaient présents :

M. Thomas QUÉRO
Mme Marie Annick BENÂTRE
Mme Laurence BROSSEAU
Mme Manoëlla LE CORRE

Assistaient en visioconférence :

Mme Catherine BASSANI
M. Pascal PRAS (*jusqu'à 10h47*)

Démissionnaire :

M. Bassem ASSEH

Assistaient à la séance :

M. PATAY, Directeur Général.
M. IANNUZZI, Directeur Général Adjoint Proximité et Clientèle
Mme RENAUD-MARTIN, Directrice Générale Adjointe Habitat et Patrimoine,
Mme BOIDIN-LAHLOU, Directrice Générale Adjointe Ressources,
M. ALBERT, Directeur de la Communication et des Relations Institutionnelles,
M. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 9 octobre 2024

Délibération n° 83/24 DGAHP

Objet : NANTES – QUARTIER REPUBLIQUE – ZAC ILE DE NANTES – ILOT GARY – ACQUISITION DES ETUDES ET DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Considérant que,

I – Contexte

Dans le cadre de sa politique de développement patrimonial, Nantes Métropole Habitat a noué des partenariats avec les acteurs de la construction du territoire métropolitain afin de consolider ses objectifs en la matière.

Le projet se situe dans la ZAC Ile de Nantes, à l'est du quartier République à Nantes. La SAMOA est en charge du pilotage du projet d'aménagement de la zone.

En décembre 2018, un appel à projets du département est lancé. LEGENDRE Développement Grand Ouest, associé à Croix-Rouge Habitat, est identifié comme lauréat (architectes Tristan BRISARD et Sandra PLANCHEZ).

Le projet initial repose sur la réalisation d'un ensemble immobilier complexe regroupant des logements inclusifs, des logements sociaux, des locaux associatifs, une boutique solidaire, un espace spécialisé Alzheimer, un plot de logements intermédiaires (destination vente CDC), un relais et un centre parental.

Un permis de construire (RT 2012) est déposé en juin 2021 et ce dernier est obtenu en février 2022. En janvier 2023, à la remise du PRO, Croix Rouge Habitat se désengage du projet pour des raisons d'équilibre économique de l'ensemble du programme.

NMH et la SAMOA, partenaires sur de nombreux projets de l'Ile de Nantes, s'accordent alors pour accompagner LEGENDRE Développement Grand Ouest, afin de poursuivre le projet et ne pas perdre l'entièreté des études menées, dont le permis de construire est déjà obtenu. Un courrier confirmant ce positionnement est reçu en mai 2023.

Après de nombreuses hypothèses de partage du projet, il est convenu que NMH se porte acquéreur du programme dans sa totalité. LEGENDRE Développement Grand Ouest a accepté de transmettre le dossier à NMH pour un montant plafonné à 280 000 € HT comprenant les études et le permis de

construire, sous réserve que les modifications programmatiques n'imposent pas le dépôt d'un nouveau permis de construire (le cas échéant, uniquement un modificatif). Ce choix permet de préserver le rendu architectural et l'intégration du projet initial sur l'îlot GARY du secteur République.

En parallèle :

- Le département n'a pas retenu le projet Croix Rouge Française (CRF) d'habitat inclusif – (abandon de la démarche),
- Abandon du projet par l'association CHROMOSOME du fait de la temporalité opérationnelle,
- Abandon de la Vestiboutique par le comité bénévole de la CRF,
- Abandon de l'Espace Alzheimer par le comité d'investissement CRF,
- Maintien de la programmation Relais Parental CRF et 8 logements locatifs sociaux à destination des usagers du Centre parental (seulement 350m² de SP).

II – Programme

Suite au désistement de Croix Rouge Habitat, de Croix-Rouge Française et du département sur de nombreux volets du projet, il conviendra de revoir la programmation afin de réaliser :

Programme logements :

- 21 logements inclusifs (personnes âgées+ jeunes actifs)
- 20 logements LLI vendu à CDC Habitat

Socle actif :

- 5 locaux d'activités

Programme équipements :

- 1 Relais parental 275 m² (CRF)
- 8 PLAI à destination des usagers du Centre parental (CRF)
- 1 Résidence sociale Habitat et Humanisme de 30 logements (22 PLAI et 8 PLS)
 - o 5 T1 jeunes (20 m²)
 - o 15 T1 jeunes (25m²)
 - o 10 T1bis Séniors et familles monoparentales (30m²)
 - o Espaces communs au RdC, avec un espace d'agrément extérieur :
 - Une salle de 50 m²
 - Un bureau de 12 m²
 - Une zone rangement de 4 m²
 - Des toilettes

Cette programmation devra faire l'objet d'une étude complémentaire et pourra faire l'objet de modifications.

Stationnements :

- Externalisés pour la part hors résidence – pas de stationnement sur le volet résidence sociale

Exigences techniques :

- Niveau E2C2 moyen (pas de certification – Permis de construire RT2012)

III – Acteurs et partenaires du projet

Aménageur : SAMOA

Maître d'ouvrage : Nantes Métropole Habitat

Cédant (PC et études) : LEGENDRE Développement Grand Ouest

Partenaires associatifs : CRF (uniquement pour les 320 m² de relais parental) + Habitat et Humanisme (montage partenariat en cours) – conventions en cours de négociation auprès des parties.

IV – Faisabilité financière de l’opération

Le programme de travaux et les prix de revient seront présentés à l’issue de la phase d’étude de programmation. Ils feront l’objet d’une délibération d’engagement.

V – Planning prévisionnel

	Objet	Date
Etudes	Reprise PC et Maîtrise d’œuvre de LEGENDRE	Février à septembre 2024
	Phase de reprise des études et analyse faisabilité du nouveau programme	Septembre 2024
	Bureau du CA	09 octobre 2024
PCM	Dépôt permis de construire modificatif (si nécessaire)	Décembre 2024
Travaux	Démarrage des travaux	4 ^{ème} trimestre 2025
Livraison	Livraison à l’Agence GOUDY	Octobre 2027

VI – Conclusions

- . Vu l’article R.421-16 4° du CCH,
- . Vu la délibération n°24/20 du Conseil d’Administration en date du 18 septembre 2020 portant délégation de compétence du Conseil d’Administration au Bureau,
- . Vu l’exposé qui précède.

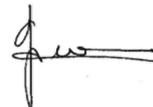
LE BUREAU DU CONSEIL D’ADMINISTRATION AYANT DÉLIBÉRÉ

Approuve,

- L’acquisition des études et du permis de construire pour un montant plafonné à 280 000 € HT sous réserve que les modifications programmatiques n’imposent pas le dépôt d’un nouveau permis de construire.

Cette délibération est adoptée à l’unanimité des personnes présentes (6 voix).

Le 9 octobre 2024



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

Localisation du projet



Axonométrie aérienne



