
BUREAU

Le mercredi 29 janvier 2025, le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni à 14h00, 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 Catherine BASSANI
Mme Marie Annick BENÂTRE
Mme Abbassia HAKEM (*jusqu'à 15h46, délibération n°20 incluse*)
Mme Laurence BROSSEAU
M. Lucien BERTIN

Était représenté :

M. Pascal PRAS ⇨ Pouvoir à M. QUÉRO

Assistaient également 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 (*jusqu'à 14h30*)
M. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,
M. JOURDHIER, Chargé de mission Sécurité et Tranquillité (*à partir de 15h46*)
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 29 janvier 2025

Délibération n° 15/25 DGAHP

Objet : NANTES – DERVALLIERES – 38 RUE ANTOINE WATTEAU – TRAVAUX DE RESTRUCTURATION – ENGAGEMENT DE PRINCIPE

Considérant que,

I – Contexte

Les difficultés de tranquillité résidentielle rencontrées depuis de nombreux mois sur le site du 38 rue Antoine Watteau ont conduit Nantes Métropole Habitat à proposer aux services de l'État et de Nantes Métropole des actions particulières de réappropriation du lieu. L'objectif est d'apporter des réponses adaptées aux usages des habitants et de faciliter les interventions de tous les partenaires.

Les différentes actions ont été validées en COPIL métropolitain du 9 juillet 2024 en présence des élus de la Métropole et du Sous-Préfet en charge de la cohésion sociale et de la politique de la ville.

II – Programme

Considérant les enjeux et les objectifs collectivement partagés, à savoir :

- La suppression du hall existant situé au 38 rue Antoine Watteau, adresse particulièrement stigmatisée du quartier,
- L'amélioration des conditions d'accès des locataires sur cette adresse, accompagnée d'un travail sur l'ensemble des accès de l'immeuble (modification à terme de l'accès de l'agence Watteau et des locaux associatifs vers la place des Dervallières afin d'améliorer la sécurité des collaborateurs de l'Office),
- La reconquête des logements vacants du bâtiment,
- Le désenclavement du site, afin notamment de faciliter les interventions des forces de l'ordre.

Le programme retenu propose :

- La suppression du hall du 38 rue Antoine Watteau et la création d'une nouvelle entrée depuis la rue Jacques Callot,
- Le retournement de l'accès de l'agence dans un second temps,
- La modification des accès des locaux d'activité à terme.

Ainsi, le programme prévoit la création d'un nouveau hall en surélévation sur 3 niveaux, sécurisé (contrôle d'accès au RDC et sur la porte du hall 2ème étage, caméras) et transparent avec ascenseur et des escaliers sans contremarche. La réalisation de cette élévation nécessite la restructuration d'un logement pour la création du futur hall et des locaux communs (local poussettes et vélos).

En conséquence, il est prévu de donner congé à ce ménage suivant l'article 12 de la loi du 1er septembre 1948 qui permet au bailleur, muni d'une autorisation administrative, d'effectuer « des travaux tels que surélévation ou addition de construction ayant pour objet d'augmenter (...) le confort de l'immeuble, et qui rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement de l'occupant et de sa famille ».

La durée prévisionnelle des travaux est estimée à 8 mois, avec pour objectif un démarrage des travaux pour avril 2025. Ce chantier nécessitera un accompagnement soutenu des forces de l'ordre.

Le coût total de cette action s'élève à 675 260,36 € HT, soit 742 786,40 € TTC, comprenant l'ensemble des frais liés aux travaux, à la sécurisation du site et aux honoraires de la maîtrise d'œuvre.

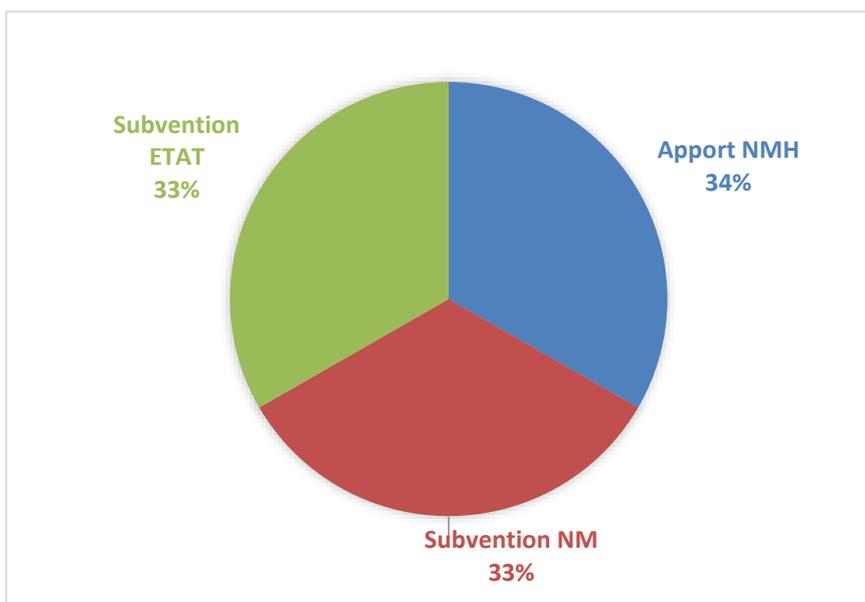
Il est sollicité auprès de l'Etat une aide exceptionnelle, basée sur une prise en charge des coûts répartis de manière égale entre l'Etat, la Métropole et Nantes Métropole Habitat.

III – Faisabilité financière de l'opération

Prix de revient prévisionnel de l'ensemble des axes et variantes incluant les coûts techniques, sociaux et financiers : 742 786,40 € TTC TDC

Plan de financement prévisionnel :

| | |
|-------------------------|--------------------------------|
| NMH | 247 595,48 € soit 33,4% |
| Prêt sur les travaux : | 247 595,48 € |
| Subvention Etat | 247 595,46 € soit 33,3% |
| Subvention de NM | 247 595,46 € soit 33,3% |



IV- Planning prévisionnel

| | Objet | Date |
|-----------|--|----------------|
| Etudes | Présentation des scénarios à NM et à la Direction de l'Urbanisme | Juin 2024 |
| | Présentation des scénarios au Sous-Préfet | 3 juillet 2024 |
| | Remise APD validé SDIS et dépôt PC (3 mois d'instruction) | Décembre 2024 |
| | PRO (CCTP/plans) / DCE / Consultation des entreprises | Janvier 2025 |
| Travaux | OS travaux / préparation avec dévoiements des réseaux | Février 2025 |
| | Démarrage des travaux déplacement du hall (7,5 mois) | Avril 2025 |
| | Démarrage travaux d'accompagnement : retournement entrée agence, déplacement du plug, accès des locaux associatifs | Eté 2025 |
| Livraison | Livraison agence Watteau | Novembre 2025 |

V – Conclusions

- . Vu l'article R421-16 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.

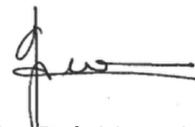
LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBÉRÉ

Approuve

- le projet de suppression du hall du 38 rue Antoine Watteau et la création d'une nouvelle entrée sur la rue Jacques Callot,
- l'envoi d'un congé au locataire pour travaux justifiant du départ du locataire,
- le budget prévisionnel de 742 786,40 € TTC,
- la demande d'une aide exceptionnelle de l'Etat pour la prise en charge des coûts.

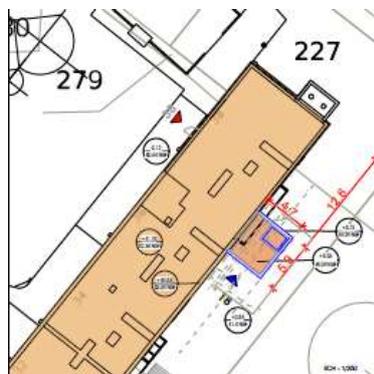
Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (7 voix).

Le 29 janvier 2025,



Le Président du Bureau,
Thomas QUÉRO

PLAN DE LOCALISATION



PERSPECTIVE

