
BUREAU

Le mercredi 12 mars 2025, 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 Abbassia HAKEM (*jusqu'à 11h33*)
Mme Laurence BROSSEAU
M. Lucien BERTIN

Assistait en visioconférence :

Mme Catherine BASSANI

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 BOIDIN-LAHLOU, Directrice Générale Adjointe Ressources,
M. ALBERT, Directeur Général Adjoint RSE et Communication,
Mme RALAMBO, Directrice Politiques de l'Habitat,
M. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,
M. RIVET, Directeur des Ressources Financières (*de 10h48 à 10h59*),
Mme ROBION, Directrice de la Gestion Locative et des Politiques Sociales (*à partir de 11h03*),
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 12 mars 2025

Délibération n° 21/25 DGAHP

Objet : REZE – 7 AVENUE DU MARÉCHAL DE LATTRE DE TASSIGNY – CONSTRUCTION D'UN PROGRAMME DE LOGEMENTS (SOCIAUX ET LIBRES) ET DE LOCAUX D'ACTIVITÉS – ENGAGEMENT DE PRINCIPE DE L'OPÉRATION

Considérant que,

I – Contexte

Dans le cadre du renouvellement urbain engagé par la ville de Rezé sur le quartier situé en entrée de ville, en perspective de l'arrivée de la nouvelle ligne de Tram, Nantes Métropole Habitat a acquis en 2023 le foncier sis 7 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny. Un protocole d'accord a été signé entre le bailleur NMH et le promoteur LEGENDRE IMMOBILIER afin de proposer à la ville un projet commun d'envergure.

Le site est actuellement composé de plusieurs bâtiments. Anciennement occupé par une station-service, le foncier est sujet à une forte pollution des sols et se trouve sur d'anciens vestiges de calles antiques faisant l'objet d'un diagnostic archéologique.

Le Bureau du Conseil d'Administration du 29 janvier 2025 a validé les engagements suivants :

- Démolition des bâtiments présents sur la parcelle,
- Lancement des études de sols permettant la réalisation du diagnostic archéologique.

Aujourd'hui, NMH et LEGENDRE IMMOBILIER s'engagent, au travers d'une convention de groupement de commandes pour la mission maîtrise d'œuvre, à lancer une phase de conception par la désignation d'une maîtrise d'œuvre commune.

II – Programme

A ce stade, la volumétrie d'ensemble reste à préciser avec les différentes parties prenantes du projet (collectivité, DRAC et LEGENDRE IMMOBILIER) et dépendra de la programmation en cours de définition.

Les échanges porteront notamment sur les éléments suivants :

- Evolution réglementaire du PLUM,
- Intégration de logements complémentaires par l'acquisition d'un nouveau foncier (en cours de négociation avec l'amicale laïque).

La concertation de nos partenaires nous permettra de stabiliser la programmation définitive en fonction des enjeux urbains du site.

Ce travail doit se faire avec l'appui d'une maîtrise d'œuvre architecturale, dont la consultation est lancée dès cette phase de réflexion du projet.

Les enjeux du programme, à ce stade, se décomposent en 4 grandes phases :

1. Définition de la programmation définitive
2. Démolition du pavillon et des dépendances (permis de démolir obtenu et purgé)
3. Réalisation du diagnostic archéologique et dépollution du site
4. Etude et construction d'un programme immobilier mixte

La programmation d'ensemble prévoit la réalisation de :

- A minima 62 logements avec 55% libre, 25% abordable et 20 % social,
- Locaux d'activités (dont potentiellement les locaux de la future amicale laïque),
- Stationnements.

La répartition de la programmation est prévue sur deux bâtiments en R+7+C, unis par un socle commun qui accueillera les locaux d'activités ainsi qu'une partie du stationnement.

III – Acteurs et partenaires du projet

- Ville de Rezé
- Nantes Métropole Habitat
- LEGENDRE IMMOBILIER
- DRAC

IV – Faisabilité financière

Le prix de revient de l'opération estimé à ce stade est de l'ordre de 5,5M€ TDC TTC pour la part de logements sociaux et abordables (hors extension par l'acquisition du terrain appartenant à l'amicale laïque, pouvant représenter une surface plancher supplémentaire de l'ordre de 2 500 m²).

Il conviendra de préciser ce coût d'opération en fonction de la programmation définitive qui sera validée ultérieurement.

V – Planning prévisionnel

OBJET		DATE
Etudes	Signature convention groupement de commandes pour la mission de Moe	Février 2025
	PUB MOE	1 ^{er} trimestre 2025
	Diagnostics DRAC	2 ^{ème} trimestre 2025/3 ^{ème} trimestre 2025
Travaux	Démolition	2 ^{ème} trimestre 2025/3 ^{ème} trimestre 2025
Etudes	Notification MOE	Juin/Juillet 2025
	Permis de Construire	Octobre/Novembre 2025
	Dépôt dossier de financement	Mars/Avril 2026
	Désignation des entreprises	Janvier 2027
Travaux	Démarrage des travaux	1 ^{er} trimestre 2027
Livraison	Livraison à l'agence Goudy	Décembre 2028

VI – Conclusions

- . Vu l'article R.421-16- 4° du Code de la Construction et de l'Habitat,
- . 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 la délibération n°26/23 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 16 mars 2023 portant acquisition de la propriété,
- . Vu la délibération n°23/23 du Conseil d'Administration en date du 6 juillet 2023 portant évolution du patrimoine,
- . Vu la délibération n° 03/25 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 29 janvier 2025 approuvant les travaux préalables à l'engagement de l'opération,
- . Vu l'exposé qui précède.

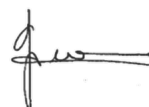
LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DÉLIBÉRÉ

Approuve l'engagement de l'opération « TASSIGNY » portant sur la construction d'un programme immobilier mixte.

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

Le 12 mars 2025,

Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO



Plan de situation

