



BUREAU

Le vendredi 19 avril 2024, le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni à 14h00, 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 Catherine BASSANI
Mme Marie-Annick BENÂTRE
M. Pascal PRAS (en visioconférence)
Mme Laurence BROSSEAU
M. Yannick GOURET

Était représenté :

M. Bassem ASSEH ⇨ Pouvoir à M. QUÉRO

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,
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 19 avril 2024

Délibération n° 30/24 DGAHP

Objet : LA MONTAGNE – 66 RUE VIOLIN – « ANCIENNE CPAM » – ACQUISITION AMELIORATION – ENGAGEMENT DE PRINCIPE

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.

Nantes Métropole Habitat a l'ambition d'accompagner chacune des 24 communes métropolitaines dans leurs stratégies de développement immobilier. C'est ainsi que Nantes Métropole Habitat et la commune de La Montagne ont décidé de collaborer pour la création de logements locatifs sociaux.

L'opération est située au cœur de la commune, à proximité de la Mairie. Elle consiste en la transformation du bâtiment existant dit de « l'ancienne CPAM » situé au 66 rue Violin (parcelle cadastrée AC 895).

La parcelle d'une superficie de 322 m² comprend un bâtiment en R+1 vide de toute occupation de 200 m² environ.

La faisabilité réalisée par Nantes Métropole Habitat permet la création, après réhabilitation du bâtiment, d'un minimum de quatre logements. Selon les scénarii en cours d'étude avec la commune, le bâtiment pourrait être également surélevé d'un étage (à confirmer dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre à venir).

L'objectif pour la commune est de continuer à créer une offre de logements sociaux dans son cœur de ville.

II – Programme

Dans le cadre de ce projet, Nantes Métropole Habitat prévoit d'acquérir la parcelle AC 895 et son bâti auprès de la commune de La Montagne.

Le projet de réhabilitation sera composé a minima de 4 logements locatifs sociaux et 4 stationnements aériens, en fonction des études et des échanges avec la mairie (financés en 2 PLUS et 2 PLAIR).

Typologie des logements : 2 T2 et 2 T3.

III – Acteurs et partenaires du projet

- La ville de La Montagne
- Nantes Métropole Habitat

IV – Faisabilité financière de l'opération

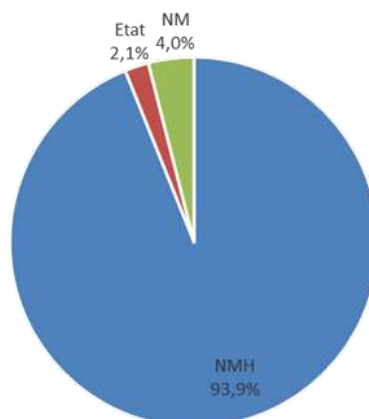
En accord avec la ville de la Montagne, le prix d'acquisition sera déterminé suite aux études de la maîtrise d'oeuvre et suivant le montant de travaux de réhabilitation exact qui sera défini.

A date, et selon les pré-études, le montant d'acquisition ne pourra excéder le prix de 400 000 € net vendeur.

Dans le scenario n'incluant pas de surélévation, le programme de travaux et le prix de revient estimés à ce stade permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation (le coût de sortie ressortant actuellement à 2 749 € TDC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel de 621 370 € TDC).

Le plan de financement prévisionnel est le suivant pour un investissement de 621 370 € TDC :

NMH	583 370 € TTC soit 93,9 %
- Fonds propres :	80 000 €
- Prêt sur le foncier :	175 012 €
- Prêt sur les travaux :	278 358 €
- Titres participatifs	50 000 €
Subvention de l'Etat	13 000 € TTC soit 2,1 %
Subvention de Nantes Métropole	25 000 € TTC soit 4,0 %



V – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Conseil d'Administration – évolution du patrimoine	09 avril 2024
	Bureau du CA - engagement de principe	19 avril 2024
	Dépôt du Permis de Construire	Juin 2024
	Acte d'acquisition de la parcelle bâtie	Janvier 2025
Travaux	Démarrage travaux	Début 2025
Livraison	Livraison Agence	Mars 2026

VI – Conclusions

- . Vu l'article R.421-16 4° et 6° 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 la délibération n°02/24 du Conseil d'Administration en date du 9 avril 2024,
- . Vu l'exposé qui précède.

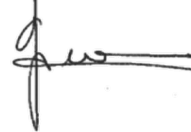
LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DÉLIBÉRÉ

Approuve,

- L'engagement de principe de l'opération « ancienne CPAM » portant sur la création, après réhabilitation du bâtiment, de 4 logements locatifs sociaux.

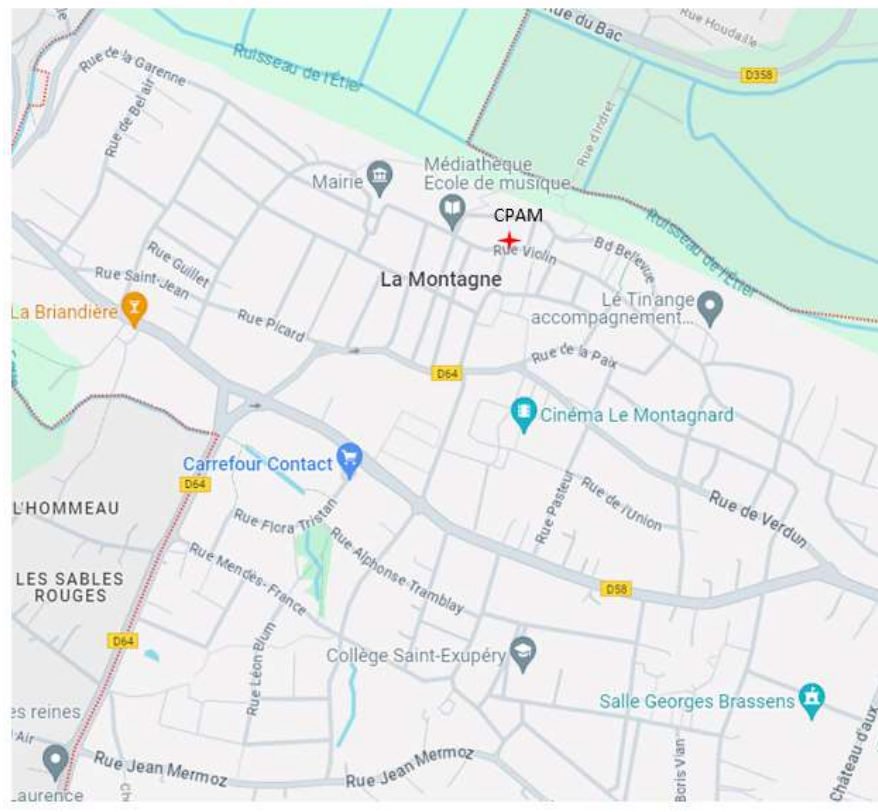
Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées.

Le 19 avril 2024



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

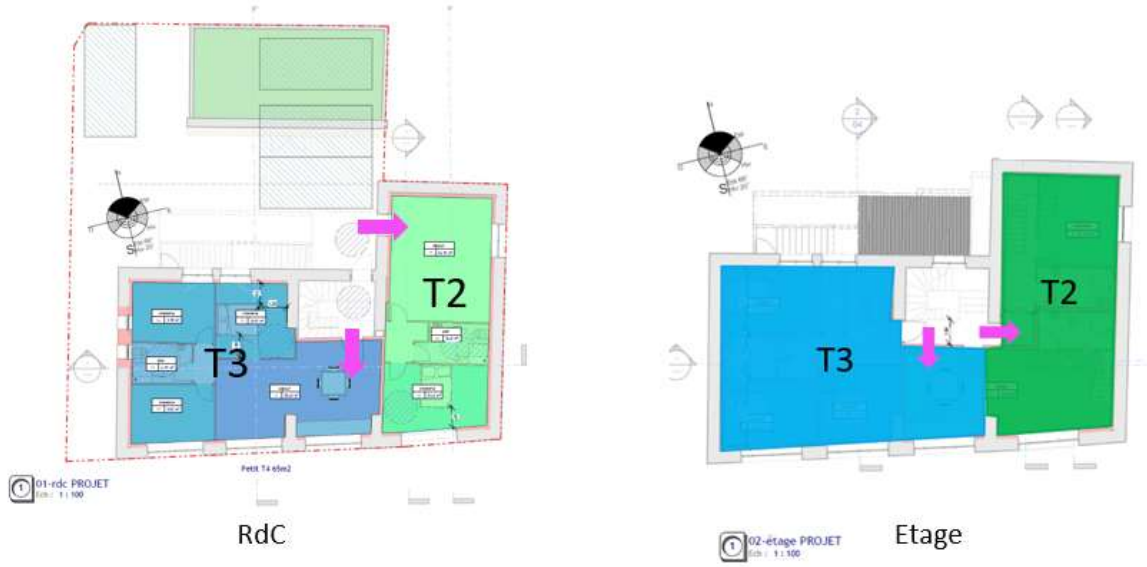
Situation



Plan cadastral



Le projet envisagé



Ancienne CPAM, 66 rue Violin – LA MONTAGNE

