



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° 31/24 DGAHP

Objet : LA MONTAGNE – 19 et 19bis RUE ARISTIDE BRIAND – REHABILITATION DE 2 MAISONS EN 4 LOGEMENTS SOUS LE REGIME BRS – 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 Métropole Habitat et la commune de La Montagne ont décidé de collaborer pour la création de logements en accession abordable.

L'opération est située au cœur de la commune. Elle consiste en la transformation de 2 pavillons existants, situés aux 19 et 19bis rue Aristide Briand (parcelles cadastrées AC 1056, AC 1059 et AC 1374) en logements abordables (type BRS).

La parcelle sise 19 rue Aristide Briand, d'une superficie de 260 m², comprend une maison (T5) de 159 m² environ.

La parcelle sise 19 bis rue Aristide Briand, d'une superficie de 256 m², comprend une maison (T4bis) de 160 m² environ ainsi qu'un garage.

La faisabilité réalisée par NMH permet la création, après réhabilitation des existants, de quatre logements collectifs.

Il s'agira de la première opération de réhabilitation de logements sous régime BRS sur la métropole.

II – Programme

Le projet sera composé 4 logements en accession abordable (BRS).

Typologie des logements : 2 T3, 1 T3bis et 1 T4.

Conformément aux dispositions de l'article L.255-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, la commune de La Montagne vendra les propriétés bâties à l'OFS Atlantique Accession Solidaire, lequel consentira ensuite un bail réel solidaire à Nantes Métropole Habitat, qui s'engagera à réhabiliter les constructions existantes et s'obligera à céder les droits réels immobiliers attachés aux logements aux futurs accédants.

III – Acteurs et partenaires du projet

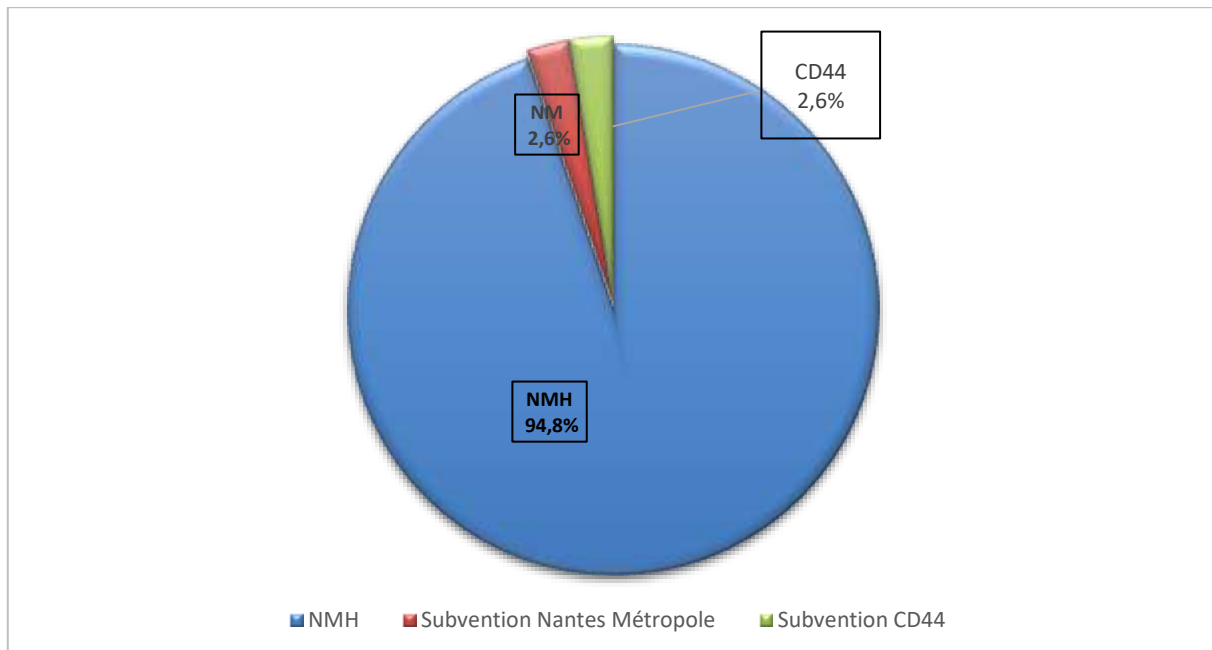
- La commune de La Montagne
- Nantes Métropole Habitat
- OFS Atlantique Accession Solidaire

IV – Faisabilité financière de l'opération

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 2 635 € TDC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel de 840 341 € TDC).

Le plan de financement prévisionnel est le suivant pour un investissement de 840 341 € TDC :

NMH	796 341 €	soit	94,8 %
- Prêt	796 341 €		
Subvention CD44	22 000 €	soit	2,6 %
Subvention de Nantes Métropole	22 000 €	soit	2,6%



Marge financière :

Prix de vente consolidé : 790 052 € TTC (TVA 5,5%)

PR financé en prêt : 752 590 €

Marge financière projetée : 46 434 €

Prix de vente : 2 715€ TTC/m² de SH en moyenne (TVA 5,5%)

Marge estimée en % du PR : 3,15%

V – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA - engagement de principe	19 avril 2024
	Dépôt du Permis de Construire	Juin 2024
	Conseil d'Administration OFS	Janvier 2025
	Acte d'acquisition des parcelles auprès de la Commune de La Montagne	Janvier 2025
Travaux	Démarrage travaux	Début 2025
Livraison	Livraison aux accédants BRS	Mars 2026

VI – Conclusions

- . Vu les articles L.255-3 du CCH et 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

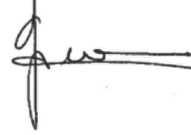
Approuve,

- L'engagement de principe de l'opération « 19 et 19bis rue Aristide Briand » portant sur la création, après réhabilitation des existants, de 4 logements sous régime BRS,
- La signature d'un BRS avec l'OFS Atlantique Accession Solidaire, ayant pour objet de réhabiliter et commercialiser les 4 logements BRS précités,

- La signature de tout acte relatif à l'organisation juridique de l'opération,
- La prise en charge des frais d'acte et taxes inhérentes à cette opération.

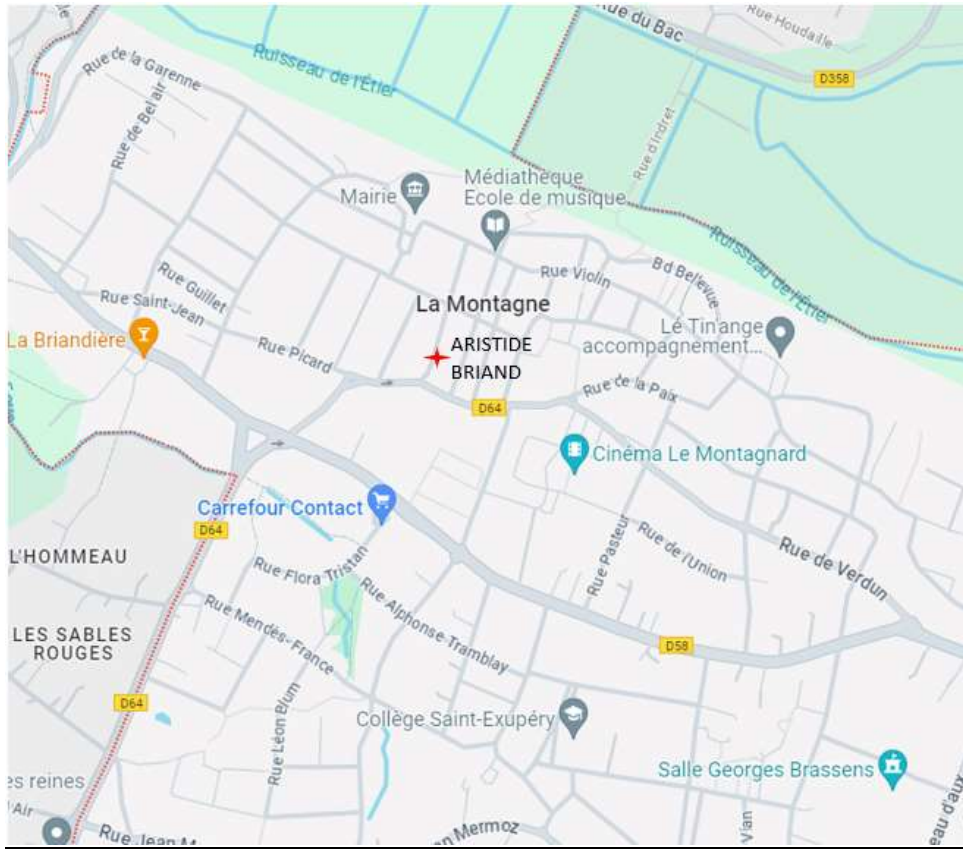
Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées.

Le 19 avril 2024



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

Situation



Le projet

