



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° 32/24 DGAHP

Objet : NANTES – SECTEUR REPUBLIQUE – ZAC ILE DE NANTES – PROGRAMME « BOIS DE L'ILE » (ÎLOT BILL) – CONSTRUCTION NEUVE DE 22 LOGEMENTS – MODIFICATION DE L'ACQUISITION DES DROITS A CONSTRUIRE AUPRES DE LA SAMOA SUITE A L'EVOLUTION DU PROGRAMME (modifie la délibération n°83/22 du 8 décembre 2022)

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, quartier République à Nantes. La ZAC est gérée par la SAMOA.

Suite aux dernières modifications programmatiques actées au Bureau du Conseil d'Administration du 24 janvier 2024, la présente opération a désormais pour objet, en plus d'un bâtiment réalisé par les promoteurs ICADE et REI, la réalisation (en groupement de commandes NMH/SCCV République HPS (ICEO)) d'un bâtiment collectif de 39 logements (soit 7 logements libres, 15 logements en accession abordable (au lieu de 25), 10 nouveaux logements locatifs intermédiaires (LLI), 5 logements locatifs sociaux et 2 logements locatifs abordables (PLS) et 2 cellules d'activité. Sur les 39 logements, 20 logements sont réalisés dans le cadre d'une démarche en habitat participatif.

La SCCV République HPS (ICEO) réalisera les 2 cellules d'activité, les 10 nouveaux logements locatifs intermédiaires (LLI) et les 7 logements libres tandis que NMH effectuera le reste du programme (15 logements en accession abordable (BRS), 5 logements locatifs sociaux et 2 logements locatifs abordables PLS).

En décembre 2022, NMH avait également procédé à l'acquisition des droits à construire relatifs aux 25 logements en accession abordable (BRS) pour les céder ensuite à l'OFS Atlantique Accession Solidaire (AAS). Au regard de la diminution du nombre de logements BRS à construire (15 au lieu de 25), il conviendra de passer un acte complémentaire devant notaire.

Dès que la cession de la charge foncière au profit de l'OFS aura été régularisée, l'OFS consentira un BRS à NMH, opérant le transfert des droits réels immobiliers lui permettant de construire et commercialiser les 15 logements sous régime BRS.

Enfin, l'ensemble immobilier ne comprenant pas de stationnements, NMH fera l'acquisition en l'état futur d'achèvement auprès de la SCCV BOUL DEVELOPPEMENT de quinze (15) Droits Réels de Jouissance Spéciale (DRJS) portant sur des stationnements situés sur l'îlot voisin BOUL.

II – Programme

La répartition typologique des logements est désormais la suivante :

- 5 logements locatifs sociaux : 3 PLUS et 2 PLAIR (5 T2)
- 2 logements locatifs abordables PLS (2 T2bis)
- 15 logements (au lieu de 25) en accession abordable sous régime BRS (3 T2, 1 T2bis, 2 T3, 4 T4, 5 T5)

L'ensemble immobilier sera soumis au régime de la copropriété.

III – Actions proposées

Suite aux modifications programmatiques actées sur l'opération, il est ainsi proposé d'acquérir auprès de la SAMOA les droits à construire suivants :

- Pour 15 logements BRS (au lieu de 25), au prix de **240 € HT /m² de SP**, pour environ 1280 m² de SP (au lieu des 2 149 m² initialement programmés), soit un prix estimé à 307 200,00 €HT (au lieu des 515 760,00 €HT initialement payés).

Demeurent inchangés :

- Le prix de 190 € HT/m² de SP pour les 5 logements locatifs sociaux (PLUS/PLAI), soit un prix estimé à 49 020,00 €HT pour environ 258 m² de SP,
- Le prix de 300 € HT/m² de SP pour les 2 logements locatifs abordables (PLS), soit un prix estimé à 41 700,00 €HT pour environ 139 m² de SP,

Les stationnements feront, quant à eux, l'objet d'une acquisition indépendante sous forme de DRJS auprès de la SCCV BOUL Développement, et dont la répartition est désormais la suivante :

- 5 DRJS, d'une durée de 50 ans, destinés aux logements locatifs sociaux, à 15 000 € HT l'unité,
- 1 DRJS, d'une durée de 50 ans, destiné à un logement locatif abordable PLS, à 15 000 € HT l'unité,
- 9 DRJS, d'une durée de 50 ans, destinés aux logements sous régime BRS, à 15 000 € HT l'unité.

IV – Conclusions

. Vu l'article R.421-16 6° du Code de la Construction et de l'Habitation,
. 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°46/22 du Bureau du Conseil d'Administration du 15 juin 2022 portant engagement de principe de l'opération,

- Vu la délibération n°07/23 du Bureau du Conseil d'Administration du 17 janvier 2023 portant sur une évolution du prix de revient de l'opération,
- Vu la délibération n°04/24 du Bureau du Conseil d'Administration du 24 janvier 2024 portant sur une évolution du programme et du prix de revient de l'opération,
- . Vu l'avis de la Direction Régionale des Finances publiques, Pôle Evaluation Domaniale, en date du 22 novembre 2022,
- . Vu l'exposé qui précède.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERÉ

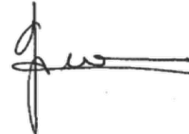
Approuve,

- La diminution, sur l'îlot BILL, des droits à construire pour la réalisation de 15 logements sous régime BRS (au lieu de 25) au prix de 240 € HT/m² de SP (soit un montant total estimé à 307 200,00 €HT au lieu de 515 760,00 €HT), ainsi que leur revente ultérieure à l'OFS Atlantique Accession Solidaire aux mêmes conditions tarifaires conformément au dispositif du BRS en Loire-Atlantique,
- La signature d'un BRS opérateur avec l'OFS Atlantique Accession Solidaire afin de se voir conférer les droits réels immobiliers, lequel ayant pour objet de construire et commercialiser lesdits 15 logements BRS précités (au lieu des 25 initialement prévus),
- La prise en charge des frais d'acte et taxes liés aux modifications susvisées.

Cette délibération modifie partiellement la délibération n°83/22 du 8 décembre 2022.

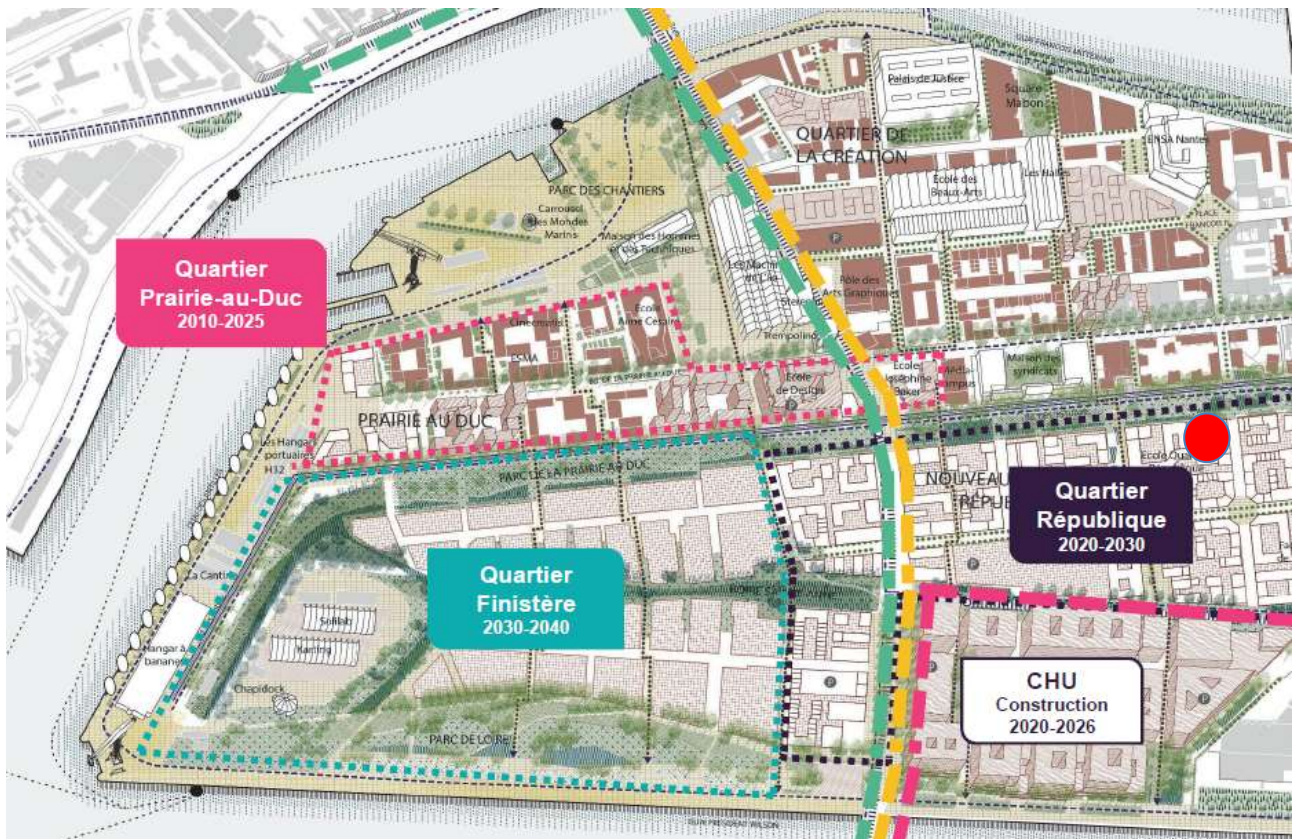
Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées.

Le 19 avril 2024,



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

SITUATION DU PROJET



PERSPECTIVE DU PROJET



PLAN MASSE

