



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

19 avril 2024

Délibération n° 33/24 DGAHP

Objet : NANTES – RUE DES PERRINES ET BOULEVARD AUGUSTE PENEAU – APPLICATION DU REGIME DE LA VENTE D'IMMEUBLE A RENOVER (VIR) SUR LE GROUPE « LES PERRINES » (modifie partiellement la délibération n°46/21 du 21 mai 2021)

Considérant que :

I – Contexte

Par délibération en date du 26 juin 2019, et conformément à l'article L 443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration de Nantes Métropole Habitat a approuvé la Convention d'Utilité Sociale 2019-2024 valant autorisation du plan de vente.

L'ensemble nommé « LES PERRINES », propriété de Nantes Métropole Habitat, était inscrit au plan de vente pour l'année 2021.

Il se compose comme suit :

- Quatre pavillons avec garages sis 1-3-5 et 7 Bd Auguste Peneau
- Un immeuble avec 2 entrées distinctes sis 5/7 rue des Perrines, avec parking souterrain représentant 38 logements et 38 garages boxés en sous-sol.

La crèche « Pirouette » occupe actuellement en rez-de-chaussée 2 logements au 7 rue des Perrines.

Le projet de la crèche « Pirouette », qui consiste à construire un nouveau lieu d'accueil en cœur d'îlot, initié dès 2021, a retardé la mise en copropriété de l'immeuble.

Le permis de construire a été déposé le 29 mars 2023. Le début du chantier est prévu en avril 2024 avec un calendrier prévisionnel de travaux de 15 mois.

En parallèle, le Diagnostic Technique Global (DTG) réalisé le 28 février 2023 sur le collectif a pointé la nécessité de réaliser des travaux d'étanchéité, notamment celle de la dalle terrasse au-dessus du parking souterrain.

Ces travaux ne pourront s'effectuer dans leur globalité qu'après le déménagement de la crèche « Pirouette » dans ses nouveaux locaux (second semestre 2025 si le planning de chantier est respecté).

Afin de poursuivre les objectifs de l'Office, soit une quarantaine de logements en 2024, une réflexion a été menée sur les montages juridiques possibles permettant les premières ventes en 2024 et la réalisation des travaux a posteriori par Nantes Métropole Habitat.

II – Actions proposées

Nantes Métropole Habitat a missionné une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) en 2023 pour étudier les différents modèles juridiques possibles. Après analyse des avantages et inconvénients, il a été retenu le principe de la vente d'immeuble à rénover (VIR) applicable dans le cadre de la vente HLM.

La VIR désigne un contrat de vente d'immeuble dans lequel un vendeur s'engage à effectuer des travaux dans un délai déterminé en échange de sommes d'argent échelonnées, perçues avant la livraison.

Les modalités de paiement du prix dans le cadre d'une VIR sont strictement encadrées par le Code de la Construction et de l'Habitation. Le prix d'acquisition du logement et ses annexes est à payer dès la signature de l'acte authentique.

Le versement du prix des travaux, quant à lui, est organisé ainsi :

- 50 % du coût des travaux est à verser lors de l'achèvement de la moitié des travaux,
- 45 % du coût total des travaux est à verser lors de l'achèvement de la totalité des travaux,
- Le solde restant, 5 %, est à payer lors de la livraison des travaux à moins que ne se présentent des défauts de conformité ou des vices apparents.

Nantes Métropole Habitat reste le maître d'ouvrage des travaux (dont le délai de réalisation est fixé dans le cadre de la VIR)

Le montant global des travaux est de 229 000 €HT.

III – Planning prévisionnel

Objet	Date
Bureau du CA – délibération portant validation du recours à la VIR	19 avril 2024
Envoi des propositions d'achat aux locataires en place et mise en vente des logements vacants	Juin 2024
Signature des premiers compromis de vente	Juillet 2024
Démarrage prévisionnel des travaux définis dans la VIR	Septembre 2024
Signature des premiers actes de vente	Dernier trimestre 2024
Déménagement prévisionnel de la crèche dans ses nouveaux locaux	2 nd semestre 2025
Fin prévisionnelle des travaux définis dans la VIR	Fin 2026

IV – Conclusions

- .Vu les articles L.262-1 et suivants, L.443-7, L.443-11, L.443-12 et R 421-16 6° du Code de la Construction et de l'Habitation,
- .Vu la délibération du Conseil d'Administration n°18/19 du 26 juin 2019 relative à l'approbation de la Convention d'Utilité Sociale 2019-2024 valant autorisation de vente des logements mentionnés au plan de mise en vente mentionnée à l'article L. 445-1 du CCH pour la durée de la convention,
- .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°46/21 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 21 mai 2021 portant approbation du prix de vente des logements du groupe « Les Perrines »,
- .Vu l'exposé qui précède.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERE

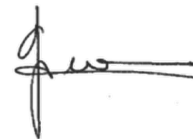
Approuve,

- L'application du régime de la vente d'immeuble à rénover sur le groupe « LES PERRINES ».

La présente délibération modifie partiellement la délibération n°46/21 du 21 mai 2021.

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

Le 19 avril 2024,



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO