



BUREAU

Le jeudi 4 juillet 2024, le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni à 9h00, 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
Mme Laurence BROSSEAU
Mme Manoëlla LE CORRE

Assistait en visioconférence :

M. Pascal PRAS (*jusqu'à 10h51 – délibération n° 49 incluse*)

Absent : M. Bassem ASSEH

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,
M. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 4 juillet 2024

Délibération n° 43/24 DGAHP

**Objet : NANTES – 11 BOULEVARD EMILIE ROMANET – 22 RUE GEORGES CHARRIER –
RÉSIDENTE « NANTAÏA » - ACQUISITION AMELIORATION DE 56 LOGEMENTS COLLECTIFS,
52 PLACES DE STATIONNEMENT ET 3 LOCAUX COMMERCIAUX AUPRES DE LA SCI MILLY
– ENGAGEMENT DE PRINCIPE ET ACQUISITION**

Considérant que :

I – Contexte

Dans le cadre de sa politique de développement, Nantes Métropole Habitat construit des partenariats afin de consolider de nouvelles opportunités d'acquisition de logements.

CDC Habitat, mandatée par la SCI MILLY (détenue par le fonds d'investissement Lamartine), propose dans le cadre d'une vente en bloc, la cession de sa résidence « NANTAÏA » qui se compose de 56 logements collectifs, 3 locaux commerciaux et 52 places de stationnement, située 11 boulevard Emile Romanet et 22 rue Georges Charrier à Nantes.

Après une analyse croisée des différents critères de données sociales, patrimoniales, financières et urbaines, Nantes Métropole Habitat a souhaité se porter acquéreur de ces biens.

L'Office a émis une offre d'achat le 24 mai 2024 pour l'ensemble des biens précités, et ce, sur la base d'un cahier des charges précis et contraint, correspondant aux attentes du vendeur, afin de contribuer au développement de l'offre locative maîtrisée et abordable sur le territoire.

II – Programme

La résidence « NANTAÏA », construite en 2011, se situe sur les parcelles cadastrées KS n°158, 512, 551 et 556 (soit une superficie d'environ 1 267 m²) et se trouve en secteur QPV.

Elle se compose de deux bâtiments (soit 2 525 m² de SHAB), à savoir :

- 44 logements, et 2 locaux commerciaux, dans le bâtiment sis 22 rue Georges Charrier,
- 12 logements, et 1 local commercial, dans le bâtiment sis 11 boulevard Emile Romanet.

La typologie des logements est la suivante : 8 T1, 6 T1 bis, 29 T2, 11 T3 et 2 T4.

Le taux d'occupation de ces logements s'élève à 98,8 %.

Le financement se fera en totalité en PLS, compte tenu de leur situation en QPV. Le conventionnement PLS sera unique pour l'ensemble de l'opération, et mis en œuvre au fur et à mesure, à la libération de chaque logement. Dans ce sens, pour les locataires qui ne remplissent pas les critères d'attribution de logements PLS, la bascule des logements se fera au fur et à mesure des départs de ces locataires. Pour les locataires qui remplissent d'ores et déjà les critères d'attribution de logements PLS, la bascule des logements se fera dès l'acquisition de l'ensemble immobilier par l'Office.

La résidence « NANTAÏA » dispose également de 36 emplacements de stationnement dans le parking en sous-sol et de 16 emplacements de stationnement aérien (cour intérieure), soit 52 places au total.

Sur les 56 logements, 47 sont étiquetés C et 9 sont étiquetés D (selon diagnostics de performance énergétique transmis par le vendeur).

Tous les logements disposent par ailleurs de balcons.

Des travaux de confort seront prévus à la relocation, en grande partie sur la réfection des sols des logements.

Cette acquisition de 56 logements permettra à Nantes Métropole Habitat de poursuivre son développement à l'échelle de la Métropole en proposant une offre de logements toujours plus diversifiée.

III – Faisabilité financière

Le prix d'acquisition global est de **7 600 000,00 euros HT, net vendeur**, décomposé de la manière suivante :

- 7 150 000 € pour l'acquisition des 56 logements et 52 stationnements,
- 450 000 € pour l'acquisition des 3 locaux commerciaux.

L'opération globale d'acquisition-amélioration sera financée :

- Pour les logements : pour l'essentiel par des prêts de la Caisse des Dépôts (prêts PLS pour l'acquisition elle-même et prêt PAM pour les travaux d'amélioration), pour un montant estimé à ce jour à 8 122 296 €, le solde de l'acquisition (560 000 €) étant financé sur fonds propres, reconstituables dans l'opération
- Et pour les locaux d'activité : par un prêt de marché (voire par un prêt PRU de la CDC au vu de la localisation en QPV, si cela s'avère possible).

Les éventuelles créances impayées seront par ailleurs reprises par NMH, comme requis par le vendeur.

IV – Planning prévisionnel

Objet	Date
Conseil d'Administration : évolution du patrimoine	26 juin 2024
Bureau du CA : engagement de principe – acquisition	04 juillet 2024
Signature promesse de vente	2 août 2024 au plus tard
Signature acte de vente	30 octobre 2024 au plus tard
Entrée en jouissance	1 ^{er} novembre 2024

V – 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° 14/24 du Conseil d'Administration du 26 juin 2024 approuvant l'évolution du patrimoine,
- . Vu la décision de la Direction Régionale des Finances Publiques, Pôle d'Evaluation domaniale,
- . Vu l'exposé qui précède.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERÉ

Approuve,

- L'acquisition auprès de la SCI MILLY de 56 logements collectifs, 52 places de stationnement et 3 locaux commerciaux au prix de 7 600 000,00 € HT net vendeur (avant frais d'acte, et reprise des éventuelles créances impayées), décomposé comme suit :

- 7 150 000 € HT pour l'acquisition des 56 logements et 52 stationnements,
- 450 000 € HT pour l'acquisition des 3 locaux commerciaux.

- La prise en charge des frais d'acte,

- La dépense sera inscrite au budget de l'exercice en cours.

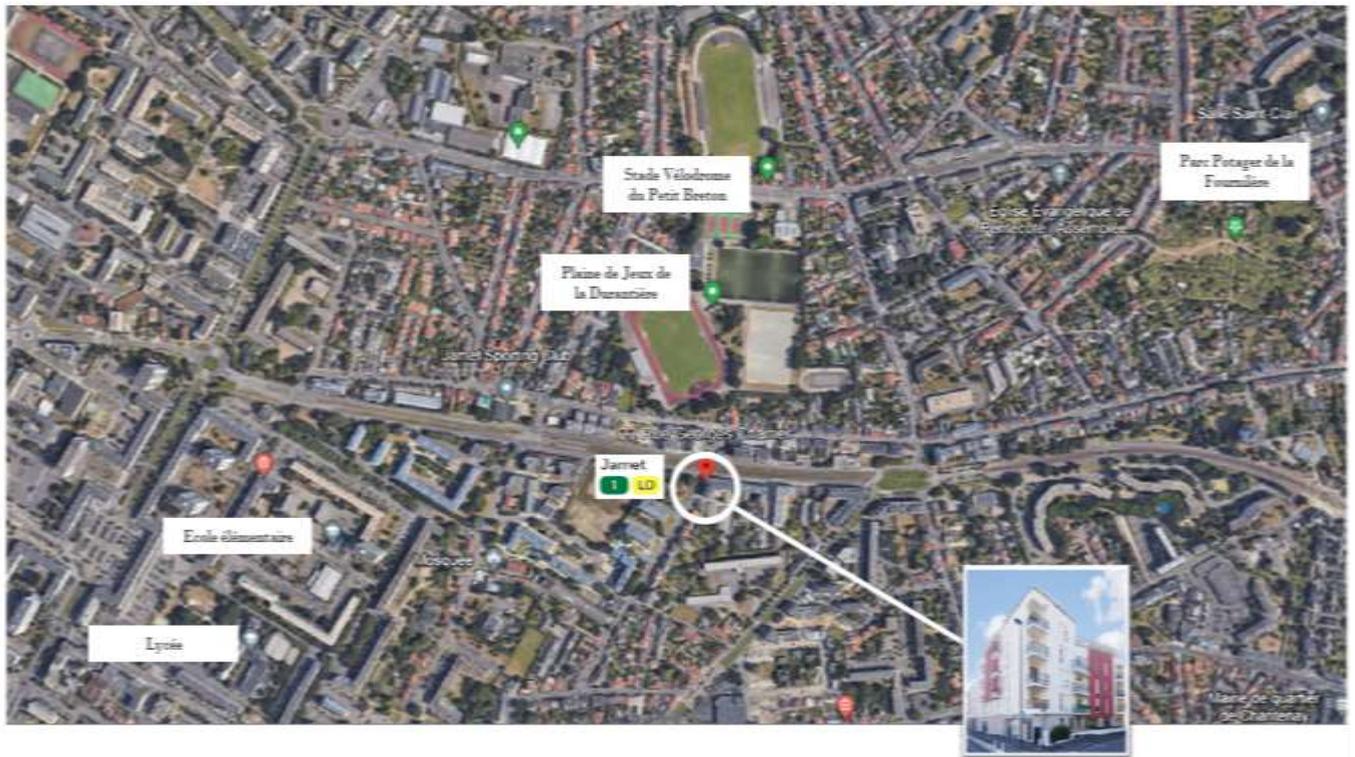
Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes (6 voix).

Le 4 juillet 2024,

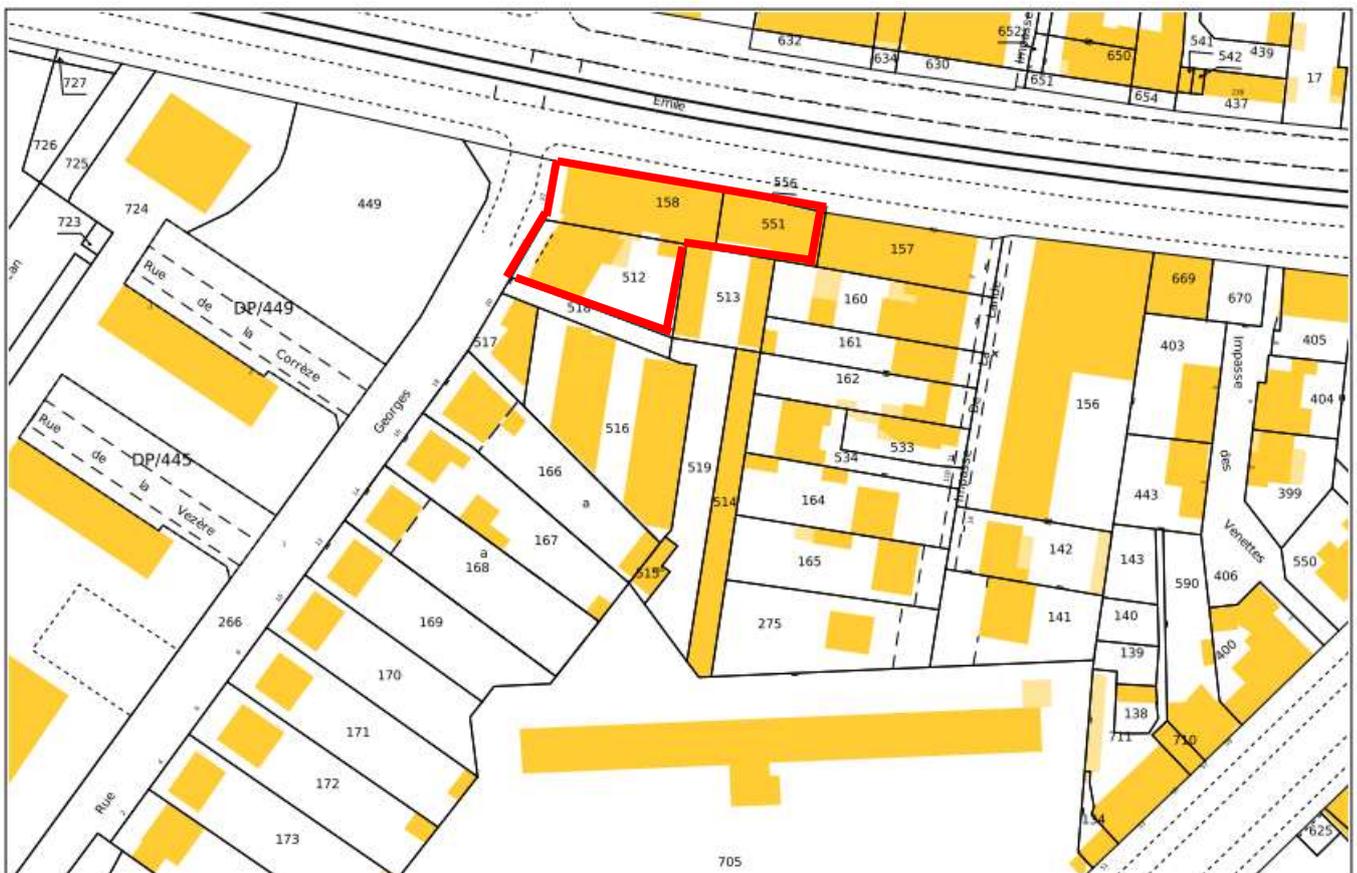


Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

Plan de situation :



Plan cadastral :



Résidence « NANTAÏA » :



Parties communes :



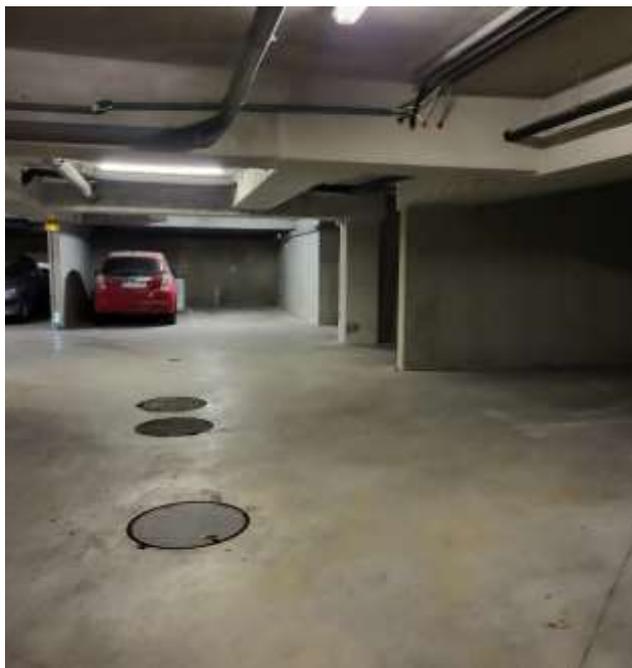
Intérieur des logements :



Extérieur des logements :



Stationnements :



Surfaces et typologies des logements :

	Typologie	SHAB
<p style="text-align: center;">BATIMENT 11 BOULEVARD ROMANET (soit 12 logts)</p>	T2	44.05 m ²
	T2	43.64 m ²
	T3	58 m ²
	T1	25.56 m ²
	T2	44.05 m ²
	T2	43.64 m ²
	T3	58 m ²
	T1	25.56 m ²
	T2	44.05 m ²
	T2	43.64 m ²
	T3	58 m ²
	T1	25.56 m ²

	Typologie	SHAB
	T1	25.5 m ²
	T1	25.5 m ²
	T1	25.5 m ²
	T1	24.3 m ²
	T1	24.7 m ²
	T1 BIS	30.7 m ²
	T1 BIS	30.7 m ²
	T1 BIS	30.7 m ²
	T1 BIS	36.7 m ²
	T1 BIS	30.7 m ²
	T1 BIS	36.7 m ²
	T2	46 m ²
	T2	47.8 m ²
	T2	41.6 m ²
	T2	43.7 m ²
	T2	43.7 m ²
	T2	40.3 m ²
	T2	46 m ²
	T2	47.8 m ²
	T2	41.6 m ²
	T2	45.2 m ²
	T2	45.2 m ²
	T2	40.5 m ²
	T2	46 m ²
	T2	47.8 m ²
	T2	41.6 m ²
	T2	45.2 m ²
	T2	45.2 m ²
	T2	40.5 m ²
	T2	45.2 m ²
	T2	45.2 m ²
	T2	40.5 m ²
	T2	45.2 m ²
	T2	45.2 m ²
	T2	40.5 m ²
	T2	45.2 m ²
	T2	45.2 m ²
	T2	40.5 m ²
	T2	39.3 m ²
	T2	40.3 m ²
	T3	64.6 m ²
	T3	65.1 m ²
	T3	64.6 m ²
	T3	65.2 m ²
	T3	64.6 m ²
	T3	65.3 m ²
	T3	64.6 m ²
	T3	65.3 m ³
	T4	79.7 m ²
	T4	84.7 m ²

BATIMENT
22 RUE GEORGES
CHARRIER

(soit 44 logts)