



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° 45/24 DGAHP

Objet : ORVAULT – ÎLOT JEANNE D'ARC – STRATEGIE FONCIERE – ACQUISITION DE PROPRIETES BATIES

Considérant que,

I – Contexte

Dans le cadre de sa politique de développement et de partenariat, Nantes Métropole Habitat consolide les partenariats afin de détecter les éventuelles opportunités d'acquisitions.

Les biens visés par les présentes acquisitions sont situés sur la place Jeanne d'Arc à Orvault (parcelles cadastrées CE 138, CE 143, CE 220).

Ces acquisitions s'inscrivent dans la volonté de la ville d'Orvault de renouveler son centre-bourg. Selon le plan guide des nouveaux aménagements d'Orvault Bourg, et en partenariat avec le promoteur Bati-Nantes, il est souhaité la réalisation d'une opération immobilière sur l'îlot « Jeanne d'Arc » via un remembrement de 10 parcelles, soit sur l'ensemble des fonciers cadastrés CE n°133, 134,135,138, 143,150, 193,194, 220, 234.

Dans un premier temps, Nantes Métropole Habitat se voit confier les acquisitions suivantes :

- Une maison d'habitation située rue Saint-Léger à Orvault ;
- Un ensemble immobilier composé d'un local commercial et de deux appartements de type 3 situé au 5 Place de l'Eglise à Orvault ;
- Deux locaux d'activités, situés au 13 Place Jeanne d'Arc à Orvault.

Dans un second temps, l'Office prévoit la revente des biens (le cas échéant, après démolition des 4 propriétés par NMH) au promoteur Bati-Nantes.

Selon les souhaits de la collectivité, les propriétés acquises par Nantes Métropole Habitat pourront être proposées à la location temporaire via des associations, dans l'attente du projet de construction.

II – Actions proposées

Dans ce projet, Bati-Nantes demande à Nantes Métropole Habitat de se substituer dans les promesses de ventes signées sur les 4 propriétés, dont les finalités sont les suivantes :

- Une maison d'habitation sise à Orvault, Rue Saint-Léger, cadastrée CE 143 :
 - Acquisition en 2025 de la maison auprès de la SCI PAPOULI (représentée par Mme BASQUE) au prix de 150 000 € net vendeur (+ frais d'agence Leroy Immobilier) ;
 - Signature d'un protocole avec Bati-Nantes autorisant le versement d'indemnités forfaitaires compensatrices de pertes de loyers et le remboursement des frais avancés par Bati-Nantes sur cette propriété ;
 - Signature concomitante d'une promesse de vente au profit de Bati-Nantes, d'une durée de 36 mois, pour le rachat du terrain nu (après démolition préalable par NMH du pavillon) au prix de 150 000 € + frais de notaire payés par NMH + frais de commercialisation + frais de gestion supportés par NMH + frais financiers supportés par NMH + frais de démolition de la maison + TVA à la charge de l'acquéreur + indemnités remboursées à Bati-Nantes, lors de l'acquisition du bien par Nantes Métropole Habitat + indemnités de pertes de loyers versées par Nantes Métropole Habitat au profit de la SCI PAPOULI.

- Un local commercial et les deux appartements de type 3 sis à Orvault, 5 Place de l'Eglise, cadastrés CE 138 :
 - Acquisition en 2024 de l'ensemble immobilier auprès de la SARL VIDEO VISION (représentée par M. DUCOS) au prix de 743 200 € net vendeur (+ frais d'agence Leroy Immobilier) ;
 - Signature concomitante d'une promesse de vente au profit de Bati-Nantes, d'une durée de 36 mois, pour le rachat du terrain nu (après démolition préalable par NMH de l'ensemble immobilier) au prix de 743 200 € + frais de notaire payés par NMH + frais de commercialisation + frais de gestion supportés par NMH + frais financiers supportés par NMH + frais de démolition de la propriété + TVA à la charge de l'acquéreur.

- Un local d'activité (ainsi que des lots accessoires) dépendant d'une copropriété sise à Orvault, 13 Place Jeanne d'Arc, et cadastrée CE 220 :
 - Acquisition en 2024 du local d'activité (et des lots accessoires) auprès de la SCI BATILOC au prix de 150 000 € net vendeur ;
 - Signature concomitante d'une promesse de vente au profit de Bati-Nantes, d'une durée de 36 mois, pour le rachat des biens (le cas échéant, après démolition préalable par NMH) au prix de 150 000 € + frais de notaire payés par NMH + frais de commercialisation + frais de gestion supportés par NMH + frais financiers supportés par NMH + frais de démolition + TVA à la charge de l'acquéreur.

- Un local d'activité (ainsi qu'une cave) dépendant d'une copropriété sise à Orvault, 13 Place Jeanne d'Arc et cadastrée CE 220 :
 - Acquisition en 2025 du local d'activité (+ cave) auprès de M. SEVIN au prix de 190 000 € net vendeur (+ frais d'agence APC Immo) ;
 - Signature d'un protocole avec Bati-Nantes autorisant le versement d'indemnités forfaitaires compensatrices de pertes de loyers et le remboursement des frais avancés par Bati-Nantes sur cette propriété ;
 - Signature concomitante d'une promesse de vente au profit de Bati-Nantes, d'une durée de 36 mois, pour le rachat des biens (le cas échéant, après démolition préalable par NMH) au prix de 190 000 € + frais de notaire payés par NMH + frais de commercialisation + frais de gestion supportés par NMH + frais financiers supportés par NMH + frais de démolition + TVA

à la charge de l'acquéreur + indemnités remboursées à Bati-Nantes, lors de l'acquisition du bien par Nantes Métropole Habitat + indemnités de pertes de loyers versées par Nantes Métropole Habitat à M. SEVIN.

Selon le respect du plan guide des nouveaux aménagements d'Orvault Bourg, le promoteur Bati-Nantes prévoit la réalisation sur l'îlot « Jeanne d'Arc » d'un ensemble immobilier de 36 logements libres et de 5 à 6 cellules commerciales.

Le planning envisagé est le suivant :

- Bureau du CA du 04 juillet 2024 : engagement de principe et acquisitions
- Septembre 2024 : signature des protocoles prévoyant le versements des indemnités de pertes de loyers et le remboursement des frais avancés par Bati-Nantes sur ces propriétés,
- Décembre 2024 : acquisition des biens propriété de la SARL VIDEO VISION et de la SCI BATILOC, et signature concomitante des promesses de vente au profit de Bati-Nantes ;
- Courant 2025 : acquisition des biens propriété de la SCI PAPOULI et de M. SEVIN et signature concomitante des promesses de vente au profit de Bati-Nantes.

En contrepartie de ces portages fonciers, la Ville d'Orvault a officiellement désigné NMH opérateur social exclusif dans le cadre de l'OAP Peccot, sise route de Vannes (200 à 300 logements sociaux).

III – Faisabilité financière de l'opération

Les conditions d'achat et de portage de ces 4 propriétés sont les suivantes :

NMH	1 400 000 € soit 100 %
- Fonds propres	1 400 000 € soit 100%

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° 22/23 du Conseil d'Administration du 6 juillet 2023, portant évolution du patrimoine dans le cadre de la stratégie foncière de l'Office,
- . Vu l'avis de la Direction Régionale des Finances Publiques, Pôle d'Evaluation domaniale,
- . Vu l'exposé qui précède,

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DÉLIBÉRÉ

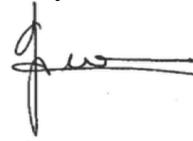
Approuve,

- Les acquisitions foncières sus-visées dans les conditions financières précitées auprès des différents propriétaires,
- La prise en charge des frais relatifs à ces acquisitions,
- La signature des protocoles autorisant le versement des indemnités de pertes de loyers et le remboursement des frais avancés par Bati-Nantes sur ces propriétés,

- La signature concomitante des promesse de vente au profit de Bati-Nantes, dans les conditions précitées.

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

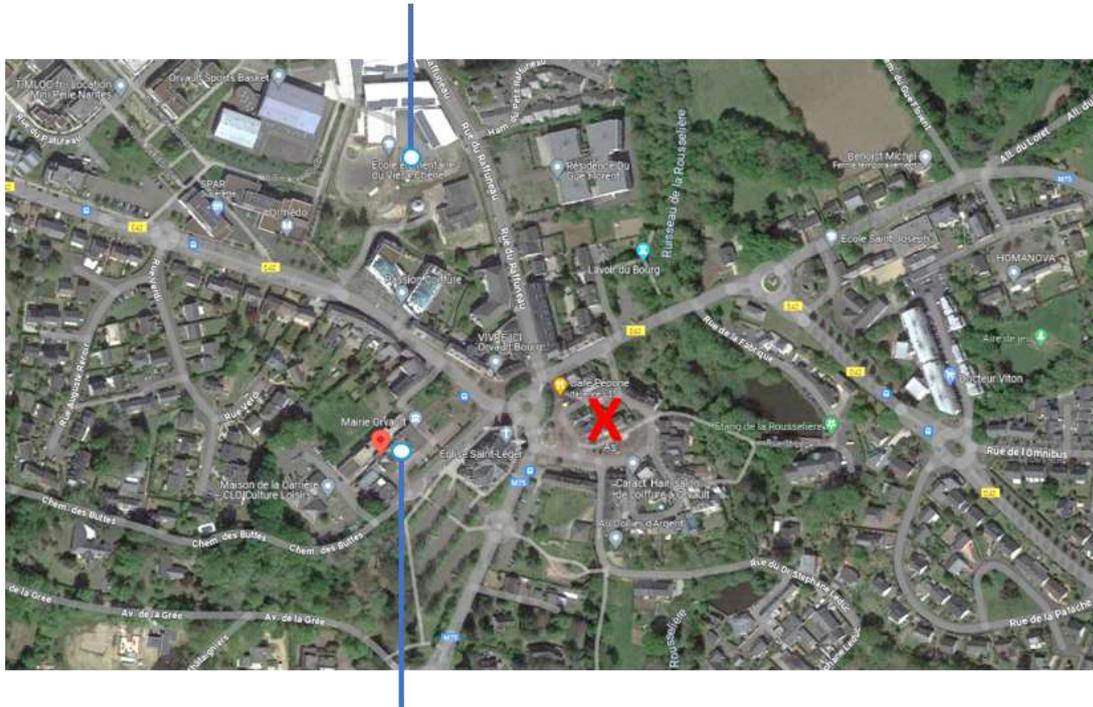
Le 04 juillet 2024



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

Situation

Ecole élémentaire du Vieux Chêne



Mairie Orvult



Vue d'ensemble de la localité du projet de l'îlot 4 « Jeanne d'Arc »



- 1 DUCOS
- 2 BATILOC
- 3 SEVIN
- 4 PAPOULI



2



3



4

