



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° 48/23 DGAHP

Objet : BOUGUENAIIS – OPERATION « PAGERIE » - CONSTRUCTION DE 37 LOGEMENTS DONT 13 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX, 13 LOGEMENTS LOCATIFS ABORDABLES ET 11 LOGEMENTS EN BAIL REEL SOLIDAIRE (BRS) – ACQUISITION DE FONCIER AUPRES DE LA SOCIETE « LA PAGE RIT » – EVOLUTION DU PROGRAMME ET DU PRIX DE REVIENT

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.

Dans le cadre de l'OAP La Pagerie, la ville de Bouguenais a acquis un foncier occupé anciennement par l'entreprise Bouquet Nantais pour réaliser du logement social, de l'accession et du libre. La Ville s'est rapprochée de NMH pour réaliser l'opération immobilière. Un promoteur privé a également été associé à la démarche afin d'en réaliser les produits libres. Après consultation, le promoteur ICEO a été désigné comme lauréat et est devenu le partenaire de NMH sur cette opération.

Le programme de construction vise le développement de petits collectifs ou habitat intermédiaire (logements superposés avec accès individuels). L'objectif est d'assurer la bonne intégration de ce nouvel ensemble immobilier dans un secteur où se côtoient habitat pavillonnaire diffus et hameaux historiques de Bouguenais.

Depuis juillet 2022, NMH et ICEO travaillent en étroite collaboration pour développer le projet immobilier. Le programme comprend au total 37 logements dont 13 logements locatifs sociaux, 11 logements BRS et 13 logements libres.

Début 2024, le promoteur ICEO a fait part à NMH de sa difficulté à commercialiser les logements libres face au contexte actuel de l'immobilier très défavorable. Il a donc proposé à l'Office de racheter les droits à construire correspondant aux 13 logements précités, allant du T2 au T4, soit 828 m² SHAB complémentaires. Ce rachat nécessite donc la transformation de ces 13 logements libres en logements PLS.

Cette évolution du programme nécessite également d'acquérir le foncier déjà acquis par ICEO, à savoir une parcelle d'une superficie de 727m², située 66B rue de Beau Soleil à Bouguenais et cadastrée section AI n°214.

II – Programme

Ce projet comprend la construction de 37 logements au total : 13 logements locatifs sociaux (6 PLUS Etat, 2 PLUS ANRU, 5 PLAI ANRU), 13 logements locatifs abordables en PLS et 11 logements en bail réel solidaire (BRS).

Le nombre de places de stationnement prévu est conforme au PLUm soit 55 places de stationnement.

Le projet se compose de 5 bâtiments d'habitation, représentant un total de 2 658 m² de surface plancher. Chaque logement dispose d'un espace extérieur (balcon, terrasse ou jardin privatif). La ville de Bouguenais souhaite une mixité des produits au palier.

Les typologies de logements prévues sont les suivantes :

- Pour les 13 logements locatifs sociaux : 3 T2, 4 T3, 4 T4 et 2 T5.
- Pour les 13 logements locatifs abordables PLS : 5 T2, 5 T3 et 3 T4
- Pour les 11 logements BRS : 4 T2, 4 T3, 1 T4 et 2 T5.

III – Acteurs et partenaires du projet

Promoteur Immobilier (jusqu'à la procédure d'acquisition foncière par NMH) : ICEO

Architecte : Vendredi

Service dédié : Service Urbanisme, ville de Bouguenais

IV – Faisabilité financière de l'opération

Dans ce projet, Nantes Métropole Habitat doit acquérir auprès de la SCCV « La Page Rit » (ICEO) la parcelle AI n°214 sise 66b rue de Beau Soleil à Bouguenais au prix de 280 000 € net vendeur.

Concernant le volet locatif (6 PLUS Etat, 2 PLUS ANRU, 5 PLAI ANRU et 13 PLS) :

Pour mémoire, le Bureau du Conseil d'Administration du 22 septembre 2023 avait approuvé un prix de revient à 2 713 € TDC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 2 467 101 € TDC (2 339 590 €HT) pour la réalisation de 13 logements locatifs sociaux.

Le programme de travaux et le prix de revient estimés à ce stade permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation, le prix de revient ressortant actuellement à 3 182 € TDC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 5 511 979 € TDC (5 123 352 € HT).

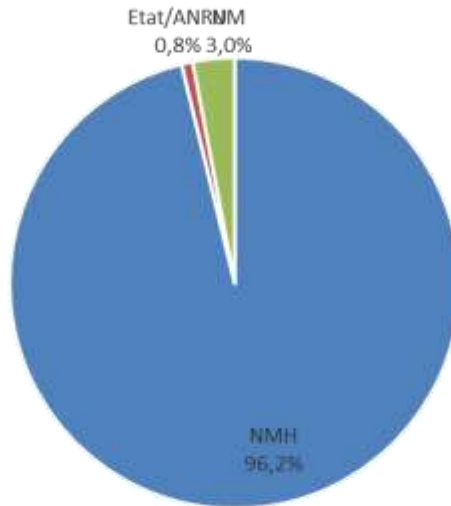
Plan de financement prévisionnel actualisé :

NMH **5 303 979 € TTC soit 96,2%**

- Fonds propres : 585 000 €
- Prêt sur le foncier : 1 466 684 €
- Prêt sur les travaux : 3 252 211 €

Subvention de l'Etat / ANRU **44 500 € TTC soit 0,8 %**

Subvention de Nantes Métropole **163 000 € TTC soit 3,0 %**

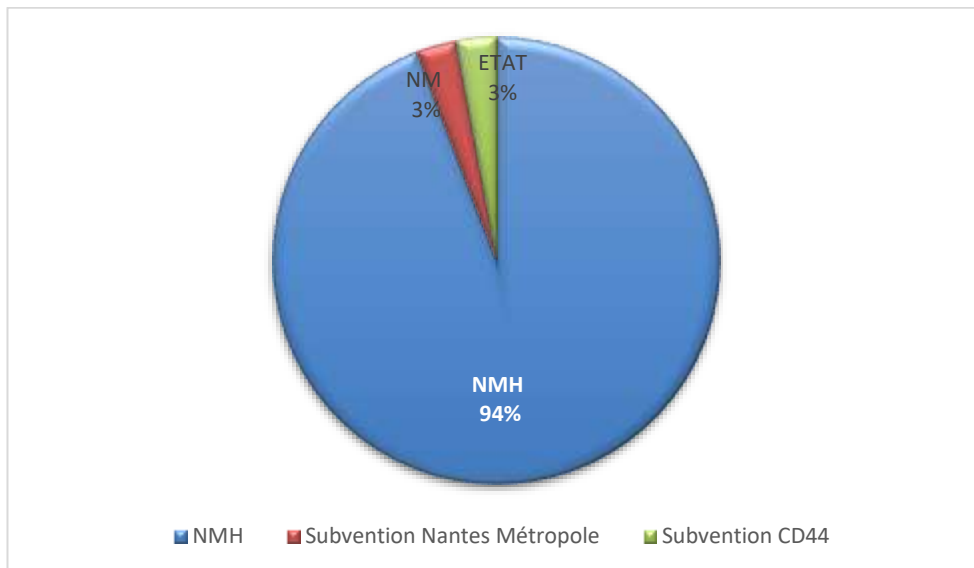


Concernant le volet Bail Réel Solidaire (11 BRS) :

Le programme de travaux et le prix de revient estimés à ce stade permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation, le prix de revient ressortant actuellement à 2 741 €TDC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 2 094 430 €TDC (2 000 018 €HT).

Plan de financement prévisionnel actualisé :

Prêt NMH	1 973 430 € TTC soit 94,2%
Subvention de Nantes Métropole	60 500 € TTC soit 2,9 %
Subvention de CD44	60 500 € TTC soit 2,9 %



→ La marge attendue suite à la vente des logements est de 9,86 %.

V – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA : engagement de principe	9 février 2023
	Etudes APS - APD	Février - Juillet 2023
	Dépôt Permis de Construire	Juillet 2023
	Bureau du CA : 1 ^{ère} évolution du programme et du Prix de Revient	22 septembre 2023
	Bureau du CA : 2 ^{nde} évolution du programme et du Prix de Revient et acquisition du foncier auprès d'ICEO	4 juillet 2024
	Dépôt des financements	Octobre 2024
Foncier	Signature de l'acte d'acquisition du foncier auprès de ICEO	Septembre 2024
Travaux	Démarrage des travaux	1 ^{er} trimestre 2025
Livraison	Livraison à l'Agence Jamet	2 ^{ème} semestre 2026

VI – Conclusions

- . Vu l'article R.421-16 4° et 6° 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 la délibération n°15/23 du 9 février 2023 portant engagement de principe de l'opération,
- . Vu la délibération n°66/23 du 22 septembre 2023 relative à la première évolution du programme et du prix de revient de l'opération,
- . Vu la délibération n° 15/24 du Conseil d'Administration du 26 juin 2024 approuvant l'évolution du patrimoine,
- . Vu l'avis de la Direction Régionale des Finances Publiques, Pôle d'Evaluation domaniale, en date du 19 juin 2024,
- . Vu l'exposé qui précède.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DÉLIBÉRÉ

Engage le principe de l'opération et approuve,

- La nouvelle évolution du programme et du prix de revient de l'opération « Pagerie » portant sur la construction de 13 logements locatifs sociaux, 13 logements locatifs abordables (PLS) et 11 logements sous régime BRS,
- L'acquisition auprès de la SCCV « La Page Rit » (ICEO) de la parcelle cadastrée AI n°214, sise 66b rue de Beau Soleil à Bouguenais, au prix de 280 000 euros,

- La prise en charge des frais relatifs à cette acquisition.

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

Le 4 juillet 2024,



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

Situation du projet



Plan masse du projet



Visuels du projet



