



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° 50/24 DGAHP

Objet : NANTES – 29 IMPASSE RAPHAEL – DEMOLITION D'UN PAVILLON ET DE 2 GARAGES ATTENANTS – CONSTRUCTION D'UN COLLECTIF DE 4 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET 2 LOGEMENTS LOCATIFS ABORDABLES ET TRANSFORMATION DE 3 PLACES DE STATIONNEMENT EN BOX – EVOLUTION DU PROGRAMME ET DU PRIX DE REVIENT

Considérant que,

I – Contexte

Dans le cadre de sa politique de développement patrimonial, NMH a engagé l'identification de ses potentiels fonciers en secteur diffus. Le pavillon situé 29 impasse Raphaël sur le secteur de l'agence Goudy offre la possibilité d'étudier un projet de densification par une démolition/reconstruction.

Le site se trouve au cœur d'un secteur attractif du fait de sa situation géographique (sud de l'île de Nantes et proche de l'hypercentre) :

- Proche des transports en commun (ligne 4 – Clos Toreau)
- Proches des commodités (commerces, écoles, loisirs)

Le tissu urbain existant oblige toutefois à quelques points de vigilance :

- Chantier en fond de parcelle avec habitants sur site
- Approvisionnement du chantier contraint (tissu urbain dense et accès au site par un porche)
- Végétalisation existante à conserver : 1 arbre à replanter (nature d'essence à déterminer par les services de la ville à l'instruction du Permis de Construire)

Le projet se situe à proximité d'une résidence NMH (groupe Gabriel – 670) comprenant 29 logements avec :

- 13 pavillons avec garages : 12 sont disposés en bande le long de la parcelle et 1 pavillon indépendant situé au sud-ouest
- 16 logements collectifs répartis sur deux corps de bâtiment,
- 10 places de stationnement en sous-sol,
- 1 bande de stationnement aérien gratuit.

II – Programme

L'opération prévoit la reconversion de la parcelle existante avec la démolition du pavillon vacant (suite désordres techniques majeurs) et la reconstruction de nouveaux logements locatifs sociaux et abordables.

Suite aux différents échanges avec les services instructeurs de la ville et aux contraintes architecturales, le programme a été remanié pour répondre aux enjeux du site.

Par conséquent, la répartition typologique a évolué afin de proposer des logements plus adaptés aux besoins recensés sur le secteur (suppression d'un T1 et d'un T5 au profit d'un T2 AFR et d'un second T4).

La volumétrie a elle aussi été retravaillée avec pour objectif une meilleure intégration de l'ouvrage dans son environnement direct.

Le programme se décompose en deux phases :

- La démolition du pavillon et des deux garages attenants (Permis de Démolir en cours d'instruction)

- La construction d'un collectif de 4 logements locatifs sociaux et 2 logements locatifs abordables avec entrées individuelles, auxquels seront associées 3 places de stationnement existantes situées dans le parking sous-sol du groupe d'habitation « Gabriel », qui seront boxées pour le programme.

Le programme se compose d'un bâtiment comprenant désormais 2 T2, 2 T3 duplex et 2 T4 duplex pour une SHAB totale d'environ 374,9m², financés en 2 PLUS, 2 PLAIR et 2 PLS.

III – Acteurs et partenaires du projet

Maîtrise d'ouvrage directe

Service dédié : Nantes Métropole

Architecte : Office ZOLA architectes

IV – Faisabilité financière de l'opération

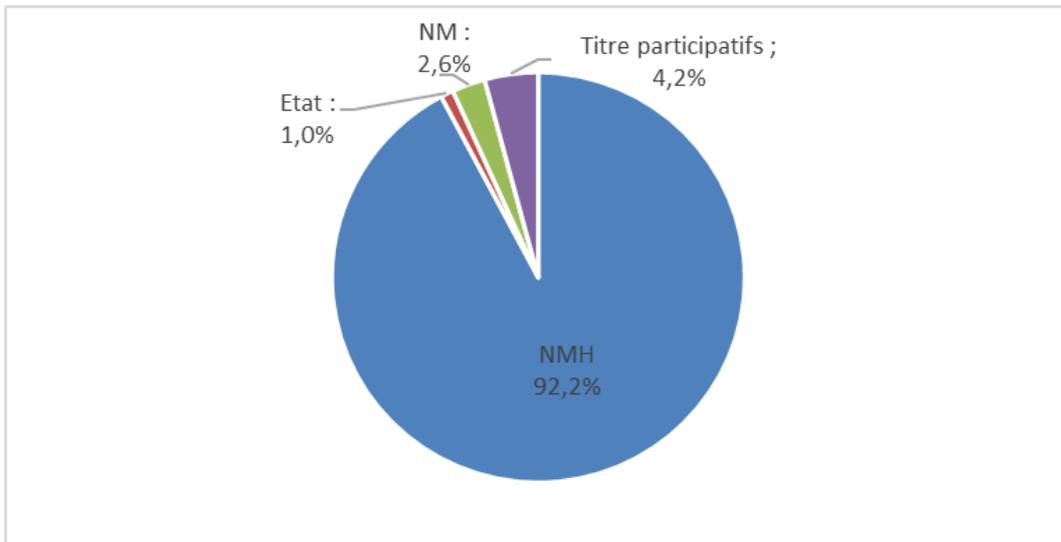
Pour mémoire, le Bureau du Conseil d'Administration du 8 juillet 2022 avait approuvé un prix de revient prévisionnel de 1 048 014 € TTC pour la réalisation de 6 logements et 3 places de stationnements.

Le prix de revient a été revu afin d'y intégrer les nouvelles données programmatiques.

Prix de Revient prévisionnel actualisé : 1 205 759 € TTC

Le plan de financement prévisionnel actualisé est le suivant :

NMH	1 112 259 €	soit 92,2 %
- Fonds propres	180 424 €	
- Prêt sur le foncier	342 958 €	
- Prêt sur les travaux	588 877 €	
Titres participatifs NM	50 000 €	soit 4,2 %
Subvention NM	31 000 €	soit 2,6 %
Subvention Etat	12 500 €	soit 1 %



CAF nette cumulée (sur 40 ans) :

183 027

soit

30 505 € €/logement

V – Planning prévisionnel

OBJET		DATE
Etudes	Bureau du CA – Engagement de principe	8 juillet 2022
	Dépôt du Permis de Construire	Juin 2024
	Bureau du CA – Evolution du programme et du prix de revient	4 juillet 2024
	Obtention du Permis de Construire	Novembre 2024
	Dépôt dossier de financement	Novembre 2024
Travaux	Démarrage chantier	1 ^{er} trimestre 2025
Livraison	Livraison agence Goudy	3 ^e trimestre 2026

VI – Conclusions

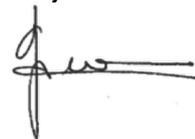
- . Vu l'article R.421-16 4° du CCH,
- . Vu la délibération n°24/20 du Conseil d'Administration en date du 18 septembre 2020 portant délégation de compétence du Conseil d'Administration au Bureau,
- . Vu la délibération n°25/17 du Conseil d'Administration en date du 13 septembre 2017 relative à la démolition d'une maison individuelle sise 29 Impasse Raphaël à Nantes,
- . Vu la délibération n°61/22 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 8 juillet 2022 relative à l'engagement de principe de l'opération de construction,
- . Vu l'exposé qui précède.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DÉLIBÉRÉ

Approuve l'évolution du programme et du prix de revient de l'opération portant construction d'un collectif de 4 logements locatifs sociaux et 2 logements locatifs abordables PLS, et transformation de 3 places de stationnement en stationnements boxés.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes (5 voix).

Le 4 juillet 2024



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

