



BUREAU

Le mercredi 9 octobre 2024, le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni à 9h30, 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 Marie Annick BENÂTRE
Mme Laurence BROSSEAU
Mme Manoëlla LE CORRE

Assistaient en visioconférence :

Mme Catherine BASSANI
M. Pascal PRAS (*jusqu'à 10h47*)

Démissionnaire :

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 9 octobre 2024

Délibération n° 80/24 DGAHP

Objet : NANTES – MALVILLE – CONSTRUCTION EN DENSIFICATION D'ENVIRON 80 LOGEMENTS DONT 56 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET 24 LOGEMENTS EN ACCESSION ABORDABLE (BRS), DE LOCAUX D'ACTIVITES ET D'UN RESTAURANT INTERGENERATIONNEL – ENGAGEMENT DE PRINCIPE

Considérant que,

I – Contexte

Afin de répondre aux enjeux de production de logements locatifs sociaux sur Nantes Métropole, et de mettre en œuvre les orientations du PLH3 2019-2025, Nantes Métropole Habitat s'est engagé, avec le soutien de la collectivité, dans un programme prospectif de densification des fonciers maîtrisés par l'OPH (et/ou la collectivité), particulièrement en lisière des QPV.

Dans cette démarche globale, engagée en fin d'année 2022, des études capacitaires et de faisabilité architecturale ont été menées par Nantes Métropole Habitat et partagées avec les services de Nantes Métropole, au cours de réunions partenariales trimestrielles.

Le site « MALVILLE » a été identifié comme un secteur pouvant permettre la construction de logements en densification, dans une échéance raisonnable.

L'opération s'implante sur un foncier, propriété de Nantes Métropole Habitat, voué à la démolition. Précédemment occupé par la ville de Nantes avec une Résidence Personnes Agées, le site est actuellement utilisé par France Horizon dans le cadre d'un hébergement d'urgence temporaire pour migrants. Cette occupation prendra fin au 31 décembre 2025.

Le site dispose également d'un restaurant intergénérationnel géré par le CCAS de Nantes qui souhaite maintenir cette offre dans le futur projet.

Le programme développera environ 80 logements dont 56 logements locatifs sociaux et 24 logements en accession abordable (BRS), des locaux d'activités et un restaurant intergénérationnel, dans trois bâtiments R+4 à R+9, et des stationnements situés en sous-sol. Les espaces boisés classés jouxtant la parcelle seront préservés et valorisés.

II – Programme

Les bâtiments actuels feront l'objet d'une démolition par Nantes Métropole Habitat, à la libération des locaux par France Horizon, prévue au plus tard le 31 décembre 2025.

Sur le foncier libéré, NMH assurera la maîtrise d'ouvrage de l'opération concernant :

- La construction de 56 logements locatifs sociaux (pour une surface de plancher estimée à environ 3 800 m²), avec la répartition typologique prévisionnelle suivante : 20 Types 2, 18 Types 3, 12 Types 4 et 6 Types 5.

Les financements prévisionnels alloués à cette opération seront répartis de la manière suivante : 35 PLUS + 15 PLAIR + 6 PLS.

- La construction de 24 logements en accession abordable (BRS) (pour une surface de plancher estimée à environ 1 393 m²), avec la répartition typologique prévisionnelle suivante : 8 Types 2, 9 Types 3 et 7 Types 4.
- La construction d'un restaurant intergénérationnel qui sera géré par le CCAS pour une surface d'environ 500 m² et des locaux d'activités pour une surface de 490 m².

III – Acteurs et partenaires du projet

Nantes Métropole : DAUN

Ville de Nantes : DNJ, CCAS, DUR

IV – Faisabilité financière de l'opération

Logements locatifs sociaux PLUS/PLAI (50)

Le programme de travaux et le prix de revient estimés à ce stade permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation (le coût de sortie ressortant actuellement à 2 937 € TDC par m² SU (soit 2 710 € HT par m² de SU), soit un prix de revient prévisionnel de 9 522 689 € TDC (soit 8 788 831 € HT).

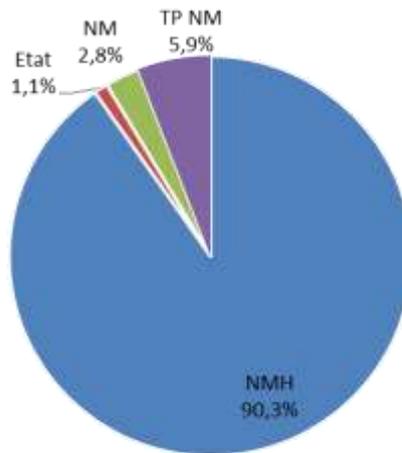
Logements locatifs sociaux PLS (6)

Le programme de travaux et le prix de revient estimés à ce stade permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation (le coût de sortie ressortant actuellement à 2 945 € TDC par m² SU (soit 2 683 € HT par m² de SU), soit un prix de revient prévisionnel de 1 145 657 € TDC (soit 1 043 849 € HT).

Plan de financement global des 56 logements locatifs sociaux:

Le plan de financement prévisionnel est le suivant pour un investissement de **10 668 346 € TDC** :

NMH	9 628 846 € soit	90,3%
Fonds Propres :	1 747 454 €	
Emprunts :	7 881 392 €	
- Prêt sur le Foncier	1 004 820 €	
- Prêt sur les travaux	6 876 572 €	
Subvention Etat	119 000 € soit	1,1%
Subvention de Nantes Métropole	295 500 € soit	2,8%
TP MN	625 000 € soit	5,9%

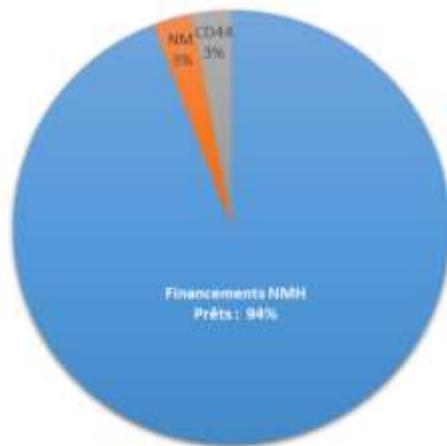


Logement en accession abordable (24 BRS) :

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 2 825 € TDC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 4 510 977 € TDC (4 277 290 € HT).

Plan de financement prévisionnel :

Prêt NMH	4 246 977 € TTC soit 94,2%
Subvention de Nantes Métropole	132 000 € TTC soit 2,9 %
Subvention de CD44	132 000 € TTC soit 2,9 %



Locaux aménagés en rez-de-chaussée du programme (restaurant Intergénérationnel et locaux d'activités) :

A ce stade, l'avancement des échanges avec les partenaires ne permet pas de stabiliser les hypothèses du montage opérationnel et financier de l'opération (surfaces, locations, ventes, besoins du quartier, financement). Les différents scénarios seront à affiner avec les partenaires pour stabiliser le programme définitif de l'opération.

V – Planning prévisionnel

Objet		Date
ETUDES	Bureau du CA : engagement de principe	9 octobre 2024
	Sélection de l'équipe de Maîtrise d'œuvre Notification du marché	Décembre 2024
	Dépôt PC	Septembre 2025
	Dépôt dossier financement prévisionnel	1 ^{er} Trimestre 2026
	Libération des locaux actuellement occupés par France Horizon	Décembre 2025
TRAVAUX	Démolition des bâtiments actuels	1 ^{er} Semestre 2026
	Démarrage travaux	3 ^{ème} trimestre 2026
	Durée prévisionnelle travaux	26 mois
LIVRAISON	Livraison prévisionnelle agence Feyder	4 ^{ème} trimestre 2028

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 l'exposé qui précède.

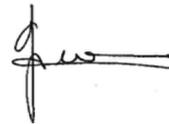
LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DÉLIBÉRÉ

Approuve,

- L'engagement de principe de l'opération « MALVILLE » portant sur la construction d'environ 80 logements dont 56 logements locatifs sociaux, 24 logements en accession abordable, de locaux d'activités et d'un restaurant intergénérationnel, après démolition, par Nantes Métropole Habitat, des bâtiments actuellement occupés par France Horizon.

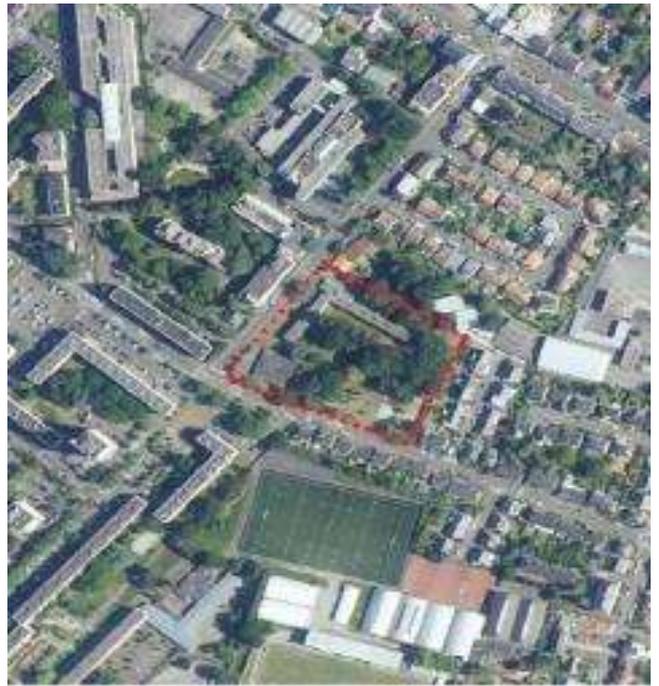
Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes (6 voix).

Le 9 octobre 2024,



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

Plan de situation



Faisabilité architecturale

