



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° 81/24 DGAHP

Objet : REZE – ZAC PIRMIL LES ISLES ILOT A2b – CONSTRUCTION DE 79 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET DE LOCAUX D'ACTIVITES – EVOLUTION DU PRIX DE REVIENT ET DU FINANCEMENT DE L'OPERATION

Considérant que,

I – Contexte

Dans le cadre de sa politique de développement patrimonial, Nantes Métropole Habitat a noué des partenariats avec les collectivités locales du territoire métropolitain afin de consolider ses objectifs en la matière.

Au bord du bras de Loire nommé Pirmil, Nantes Métropole et la Ville de Rezé développent un nouveau quartier sur des terrains actuellement en phase de reconversion, avec une ambition transformatrice majeure d'une ville responsable et résiliente en matière d'usage et de construction.

La première phase de développement de la ZAC se concentrera essentiellement sur la partie est de l'ancien site des abattoirs. Sur le secteur « Basse Île » de la ZAC, la première phase du projet urbain, concomitante à la mise en œuvre de deux nouvelles lignes de tramway et d'une ligne de busway, comprend environ 100 000 m² de surface de plancher (SP) à construire sur la période 2023-2028, composés de 27 000 m² SP tertiaire, 4 500 m² SP de rez-de-chaussée (RDC) actif, un parking silo de quartier et plusieurs équipements publics.

Sur la première phase de la ZAC, Nantes Métropole Habitat, associé à l'opérateur MFLA GHT dans le cadre d'un groupement de commandes, réalisera un programme immobilier sur l'îlot A2b.

A l'issue d'une procédure de conception-réalisation, le projet proposé par le groupement EIFFAGE / MILLE + BERTIN&BICHET a été retenu par le jury et le marché attribué par la CAO.

Le programme de l'îlot A2b est constitué d'une surface de plancher totale d'environ 10 716 m² comprenant :

- 68 logements collectifs abordables,
- 79 logements collectifs sociaux,
- Une épicerie en rez-de-chaussée d'environ 480 m² SDP,
- Une agence bancaire (avec distributeur automatique de billets) en RDC d'environ 30 m² SDP,

- Un coiffeur en RDC d'une surface d'environ 70 m² SDP,
- Un tabac/presse en RDC d'une surface d'environ 80 m² SDP,
- Une boutique de vente et de réparation de vélos en RDC d'environ 110 m² SDP
- Des locaux tertiaires pour l'Association Syndicale Libre (ASL) en R+1 d'environ 280 m² SDP.

L'opération s'engage dans un objectif de promotion de l'utilisation de matériaux de construction biosourcés, privilégiant le principe constructif mixant le béton pour la structure, le bois et les isolants biosourcés de type paille hachée.

Les stationnements seront réalisés par un opérateur tiers sur l'un des îlots voisins, dans un parking silo destiné à accueillir l'ensemble des stationnements automobiles de la phase 1. Chacun des opérateurs immobiliers (abordable et social) versera, dans le cadre de l'acquisition foncière, une contribution permettant ainsi l'accès à une tarification réduite spécifique pour les futurs usagers.

Le nouveau quartier de la ZAC Pirmil les Isles et l'ensemble des programmes immobiliers le composant bénéficieront de services assurés par une ASL (conciergerie, espaces partagés, promotion de la mobilité alternative, installation solaire photovoltaïque...). Chacun des opérateurs versera, dans le cadre de l'acquisition foncière, une contribution permettant l'investissement et la mise en place des services de l'ASL de quartier.

II – Programme

Nantes Métropole Habitat assurera la maîtrise d'ouvrage d'un programme composé de :

- 74 logements locatifs sociaux pour une surface de plancher estimée à environ 4 882 m²
- 5 logements locatifs sociaux PLS pour une surface de plancher estimée à environ 270 m²
- Locaux destinés à l'Association Syndicale Libre (ASL)
- Locaux commerciaux en RDC

A ce stade, la programmation des 74 logements locatifs sociaux est la suivante : 6 T1bis - 24 T2 - 21 T3 - 14 T4 - 8 T5 - 1 T6 – financés de la manière suivante : 34 PLUS Etat, 4 PLUS ANRU et 33 PLAI ANRU.

La programmation des 5 logements locatifs sociaux financés en PLS, est la suivante : 2 T1bis - 1 T2 - 1 T3 - 1 T4.

III – Acteurs et partenaires du projet

Aménageur : Nantes Métropole Aménagement

Maîtrise d'œuvre urbaine : OBRAS urbaniste

Opérateur partenaire : MFLA GHT (logements abordables)

Collectivité : Ville de Rezé

IV – Faisabilité financière de l'opération

Pour mémoire, le bureau du Conseil d'Administration du 22 juin 2023 avait approuvé un engagement de principe pour une opération comprenant :

- 71 logements locatifs sociaux, avec un coût de sortie à 2 875 € TDC par m² SU (soit 2 726 €HT par m² de SU) et un prix de revient prévisionnel de 13 130 372 €TDC (soit 12 450 470 €HT).
- des locaux d'activités pour un montant de 1 269 050 €TTC préservant une marge prévisionnelle de 61 515 €

Logements locatifs sociaux PLUS/PLAI

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 3 079 €TDC par m² SU (soit 2 918 €HT par m² de SU), soit un prix de revient prévisionnel de 14 686 194 €TDC (soit 13 889 990 €HT).

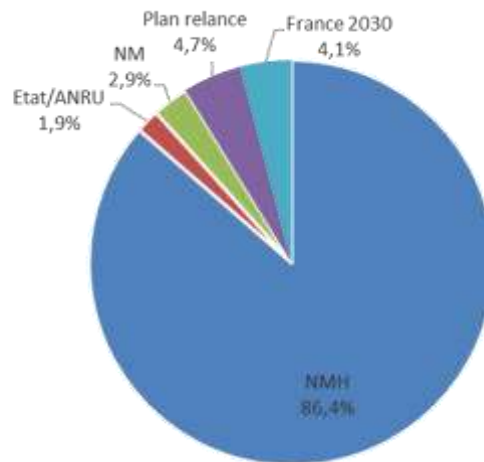
Logements locatifs sociaux PLS

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 3 207 €TDC par m² SU (soit 2 915 €HT par m² de SU), soit un prix de revient prévisionnel de 1 033 553 €TDC (soit 938 519 €HT).

Plan de financement global des logements :

Le plan de financement prévisionnel est le suivant pour un investissement global de **15 719 747 € TDC** :

NMH	13 578 847 €	soit	86,4%
- Fonds Propres :	2 320 000 €		
- Emprunts totaux :	11 258 847 €		
Prêt sur le Foncier :	1 816 293 €		
Prêt sur les travaux :	9 442 554 €		
Subvention Etat/ANRU	302 400 €	soit	1,9%
Subvention de Nantes Métropole	448 500 €	soit	2,9%
Plan de relance	740 000 €	soit	4,7%
France 2030	650 000 €	soit	4,1%



Locaux d'activités situés en RDC

A ce stade, les montages prévisionnels pour un montant de 1 272 370 € TTC permettent de répondre à des conditions satisfaisantes d'équilibre en préservant une marge à hauteur de 3,30 % pour NMH (35 328 €), dans le scénario privilégié de vente.

Locaux destinés à l'Association Syndicale Libre (ASL)

A ce stade, les montages prévisionnels pour un montant de 560 671 € TTC permettent de répondre à des conditions satisfaisantes d'équilibre en préservant une marge à hauteur de 5,33 % pour NMH (25 068 €), dans le scénario privilégié de vente.

V – Planning prévisionnel

	Objet	Date
	Bureau du CA – Engagement de principe	22 juin 2023
	Procédure Conception-Réalisation	Avril 2023 / Septembre 2024
	Bureau du CA – Modification PDR et montage	9 octobre 2024
	Dépôt dossier financement prévisionnel	Novembre 2024
	Acquisition du foncier – Promesse	Novembre 2024
	Dépôt PC	Décembre 2024
	Acquisition du foncier - Acte	Juillet 2025
Travaux	Démarrage travaux	3 ^{ème} trimestre 2025
	Durée prévisionnelle travaux	26 mois
Livraison	Livraison à l'agence GOUDY	4 ^{ème} trimestre 2027

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°53/23 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 22 juin 2023 portant engagement de principe de l'opération,
- . Vu l'exposé qui précède.

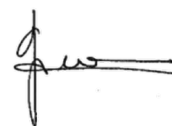
LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DÉLIBÉRÉ

Approuve

- L'évolution du prix de revient et du financement de l'opération ZAC PIRMIL LES ISLES Ilot A2b portant sur la construction de 74 logements locatifs sociaux, 5 logements locatifs sociaux PLS, des locaux d'activités et des locaux pour l'Association Syndicale Libre (ASL).

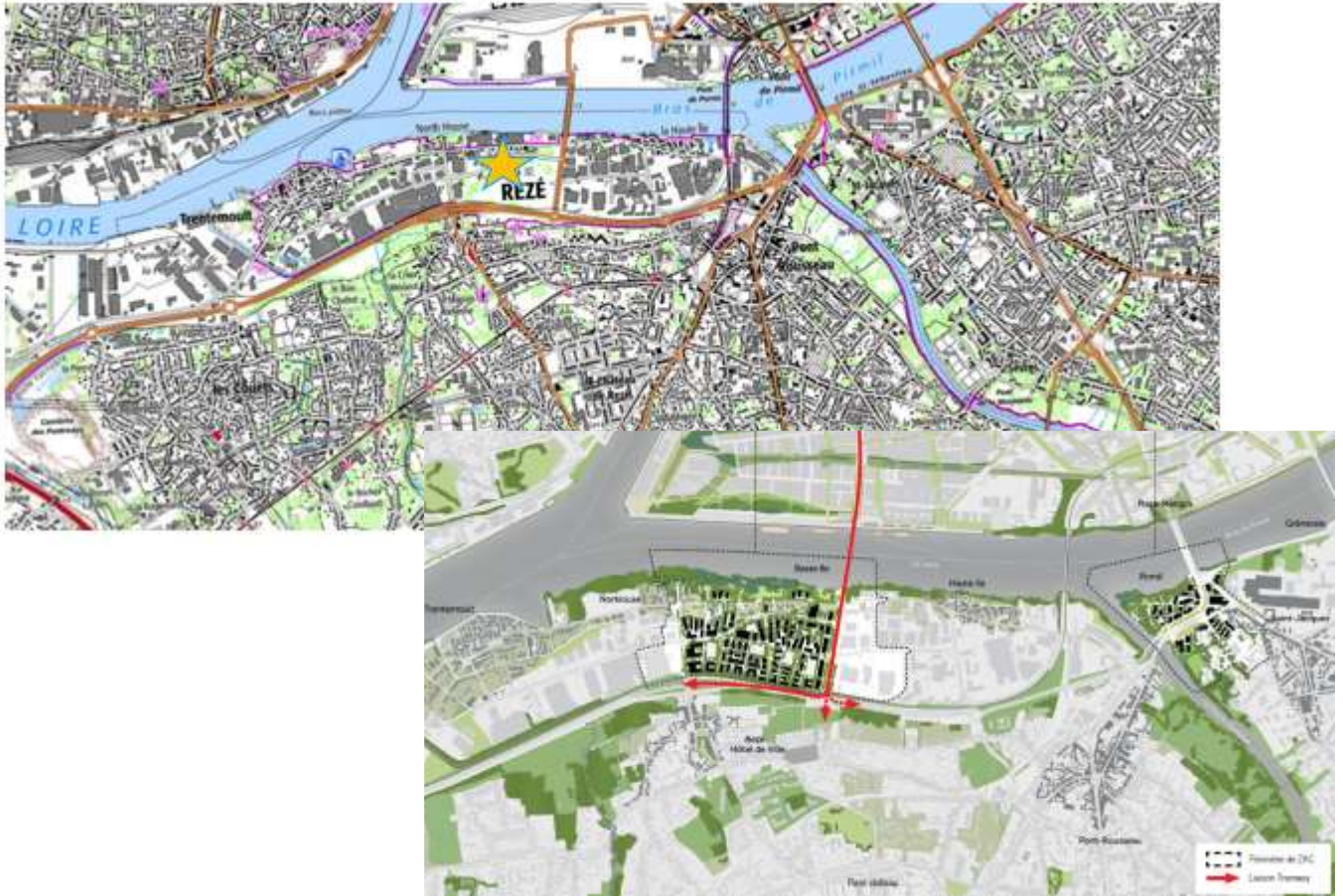
Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes (6 voix).

Le 9 octobre 2024,



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

Plan de situation



Organisation du secteur Basse-Ile



Axonométrie



Perspective angle Sud-Est

