



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° 82/24 DGAHP

Objet : REZE – ZAC PIRMIL LES ISLES ILOT A2b – CONSTRUCTION DE 79 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET DE LOCAUX D'ACTIVITES – ACQUISITION DE DROITS A CONSTRUIRE AUPRES DE NANTES METROPOLE AMENAGEMENT

Considérant que,

I – Contexte

Considérant les éléments de contexte de la délibération 81/24 du bureau du Conseil d'Administration du 9 Octobre 2024, Nantes Métropole Habitat réalisera sur l'îlot A2B de la ZAC des Isles, à Rezé, en groupement de commande avec MFLA, un programme comprenant :

- 68 logements collectifs abordables (MFLA),
- 79 logements collectifs sociaux (NMH),
- Des locaux d'activités en rez-de-chaussée,
- Une agence bancaire (avec distributeur automatique de billets) en RDC d'environ 30 m²
- Des locaux tertiaires pour l'Association Syndicale Libre (ASL).

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 une contribution, dans le cadre de l'acquisition foncière, 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 une contribution, dans le cadre de l'acquisition foncière, permettant l'investissement et la mise en place des services de l'ASL de quartier.

II – Programme

Il est ainsi proposé d'acquérir les droits à construire auprès de Nantes Métropole Aménagement selon les conditions suivantes :

- Pour les 74 logements locatifs sociaux, au prix de 190 €/HT/m² de surface plancher, soit un prix d'achat estimé à 927 580 € HT, sur la base d'une surface de plancher d'environ 4 882 m².
- Pour les 5 logements locatifs sociaux PLS, au prix de 240 €/HT/m² de surface plancher, soit un prix d'achat estimé à 64 800 € HT, sur la base d'une surface de plancher d'environ 270 m².
- Pour les locaux d'activités en rez-de-chaussée, au prix de 170 €/HT/m² de surface plancher, soit un prix d'achat estimé à 105 230 € HT, sur la base d'une surface de plancher d'environ 619 m².
- Pour les locaux tertiaires destinés à l'ASL, au prix de 135 €/HT/m² de surface plancher, soit un prix d'achat estimé à 37 800 € HT, sur la base d'une surface de plancher d'environ 280 m².

Il est également proposé de verser à Nantes Métropole Aménagement une contribution d'accès à la tarification adaptée du stationnement, à hauteur de :

- 1 000 € HT/place pour les logements locatifs (pour 0,3 place/logement, soit 23 places)
- 2 000 € HT/place pour les logements sociaux PLS (pour 0,3 place/ logement, soit 2 places)
- 13 000 € HT/place pour les 2 locaux commerciaux
- 17 500 € HT/place pour le local ASL.

Enfin, il est proposé de verser à Nantes Métropole Aménagement une contribution pour l'investissement serviciel dans le cadre de la mise en place des services de l'ASL de quartier, à hauteur de 20 €/HT/m² SP.

III – Planning prévisionnel

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

IV – Conclusions

- . Vu l'article R.421-16 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°53/23 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 22 juin 2023 portant engagement de principe de l'opération,
- . Vu la délibération n°81/24 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 9 octobre portant évolution du prix de revient et du financement de l'opération,
- . Vu l'avis de la Direction Régionale des Finances Publiques, Pôle d'Evaluation Domaniale, en date du 24 septembre 2024,
- . Vu l'exposé qui précède.

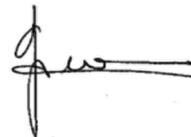
LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERE

Approuve,

- L'acquisition auprès de Nantes Métropole Aménagement, sur l'îlot A2b à Rezé, de droits à construire pour :
 - o la réalisation de 74 logements locatifs sociaux, au prix de 190 €HT/m² de SP,
 - o la réalisation de 5 logements locatifs sociaux PLS, au prix de 240 €HT/m² de SP,
 - o la réalisation des locaux d'activités du rez-de-chaussée, au prix de 170 €HT/m² de SP,
 - o la réalisation des locaux tertiaires destinés à l'ASL, au prix de 135 €HT/m² de SP,
- Le versement à Nantes Métropole Aménagement de la contribution d'accès à la tarification adaptée du stationnement, selon les conditions financières précitées,
- Le versement à Nantes Métropole Aménagement de la contribution pour l'investissement serviciel dans le cadre de la mise en place des services de l'ASL de quartier, dans les conditions financières précitées,
- La signature de tout acte nécessaire à la constitution de l'ensemble immobilier,
- La prise en charge des frais d'acte et taxes inhérentes à cette acquisition.

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



Axonomie



Perspective angle Sud-Est

