



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° 84/24 DGAHP

Objet : NANTES – 77-79 ROUTE DE LA JONELIERE – PROGRAMME DE CONSTRUCTION NEUVE – ACQUISITION DE 40 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AUPRES DU PROMOTEUR LOIRE AMENAGEMENT CONSTRUCTION – ENGAGEMENT DE PRINCIPE ET ACQUISITION EN VEFA

Considérant que :

I – Contexte

Dans le cadre de sa politique de développement patrimonial, Nantes Métropole Habitat noue des partenariats avec les acteurs de la construction du territoire métropolitain afin de consolider ses objectifs en la matière.

Le promoteur LOIRE AMENAGEMENT CONSTRUCTION développe un projet résidentiel route de la Jonelière sur les parcelles PV n°62 et 63.

Sur cette opération, le promoteur prévoit de construire un programme de 40 logements collectifs sociaux. Le projet sera composé d'un bâtiment développant 5 niveaux en superstructure, ainsi que 2 niveaux de sous-sol. L'ensemble des stationnements sera situé en sous-sol.

Le présent projet immobilier sera élaboré en étroite concertation avec les riverains et acteurs locaux, afin de garantir une prise en compte équilibrée des préoccupations, des besoins et des attentes des habitants situés à proximité.

LOIRE AMENAGEMENT CONSTRUCTION a déposé son permis de construire en septembre 2024. Le démarrage des travaux est prévu pour mai 2025, avec une livraison au 1^{er} trimestre 2027.

II – Programme

Compte tenu de cette opportunité immobilière, Nantes Métropole Habitat se propose d'acquérir auprès du promoteur LOIRE AMENAGEMENT CONSTRUCTION les 14 logements locatifs sociaux

de l'opération (5 T2, 4 T3, 4 T4, 1 T5) financés en PLUS/PLAI, et 26 logements locatifs sociaux (11 T2, 11 T3, 2 T4, 2 T5) financés en PLS, ainsi que 34 places de stationnement en sous-sol.

L'acquisition a été négociée auprès du promoteur au prix de :

- . 2 595 € HT/m² SHAB, pour les 14 logements locatifs sociaux financés en PLUS/PLAI avec 8 stationnements en sous-sol ;
- . 3 300 € HT/m² SHAB, pour les 26 logements locatifs sociaux financés en PLS avec 26 stationnements en sous-sol.

Le montant d'acquisition pour les 14 LLS avec 8 stationnements en sous-sol est conforme au barème VEFA Métropolitain 2024.

A ce jour, et au regard des surfaces présentées sur les plans actuels, le montant de l'acquisition est estimé à :

- 2 525 428 € HT pour 14 logements locatifs sociaux et les 8 stationnements,
- 5 271 090 € HT pour 26 logements locatifs sociaux et les 26 stationnements.

Soit un total de 7 796 518 € HT.

III – Faisabilité financière de l'opération

Le programme et le prix de revient estimés à ce stade pour les 40 logements locatifs sociaux permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation.

Le prix de revient ressortant actuellement pour les 14 logements locatifs sociaux PLUS/PLAI est de 2 881 € TTC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 2 977 706 € TTC.

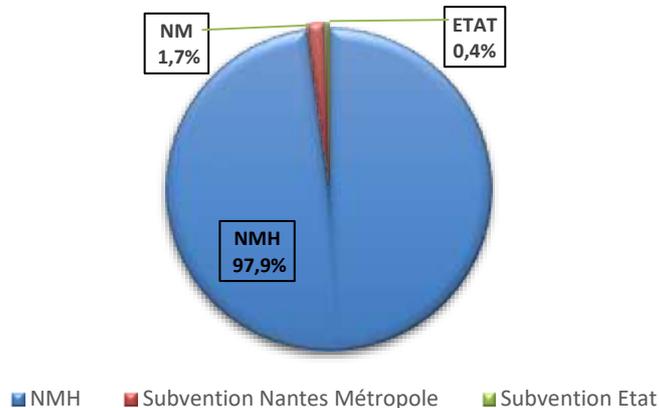
Le prix de revient ressortant actuellement pour les 26 logements locatifs sociaux PLS est de 3 714 € TTC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 6 307 882 € TTC.

Plan de financement prévisionnel pour un prix de revient prévisionnel total de 9 285 588 € TTC :

NMH	9 088 588 € soit 97,9 %
- Fonds propres	673 136 €
- Prêt CDC Foncier 60 ans	2 726 576 €
- Prêt CDC Travaux 40 ans	5 688 876 €

Subvention de l'État / ANRU **36 500 € soit 0,4 %**

Subvention de Nantes Métropole **160 500 € soit 1,7 %**



IV – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA : engagement de principe et acquisition en VEFA	09 octobre 2024
	Signature du contrat de réservation	Novembre 2024
	Dépôt du dossier de financement	Novembre 2024
	Signature acte de VEFA	1 ^{er} trimestre 2025
Travaux	Démarrage travaux	Mai 2025
	Durée des travaux	22 mois
Livraison	Livraison à l'agence Cartier	1 ^{er} trimestre 2027

V – 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 l'avis de la Direction Régionale des Finances Publiques, Pôle d'Evaluation domaniale, en date du 7 octobre 2024,
- . Vu l'exposé qui précède.

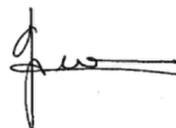
LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERÉ

Engage le principe de l'opération et approuve,

- L'acquisition en VEFA auprès du promoteur LOIRE AMENAGEMENT CONSTRUCTION des 40 logements collectifs de son opération, ainsi que 34 places de stationnement en sous-sol, dont 14 logements locatifs sociaux au prix de 2 595 € HT/m² SHAB et 26 logements locatifs sociaux au prix de 3 300 € HT/m² SHAB,
- La prise en charge des frais d'acte.

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

Le 9 octobre 2024,

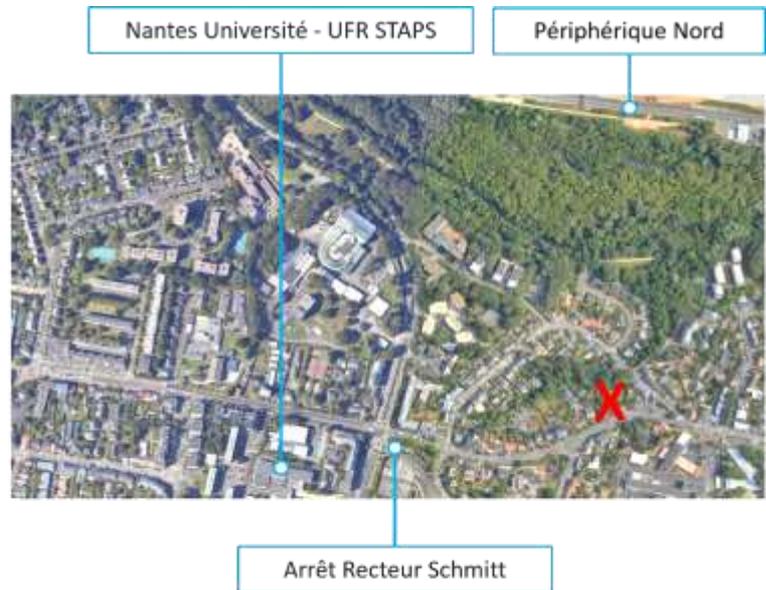


Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

SITUATION DU PROJET



Projet situé
77-79 Route de la Jonelière
44300 NANTES



PLAN DE MASSE



PLANS DES FAÇADES :



FACADE SUD SUR ROUTE DE LA JONELIERE



FACADE EST

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE

