



BUREAU

Le mercredi 20 novembre 2024, le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni à 14h00, 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 Catherine BASSANI
Mme Marie Annick BENÂTRE
Mme Abbassia HAKEM
Mme Laurence BROSSEAU
Mme Manoëlla LE CORRE

Assistait en visioconférence :

M. Pascal PRAS

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 20 novembre 2024

Délibération n° 93/24 DGAHP

Objet : REZE – 20-22 RUE MAURICE JOUAUD – PROGRAMME DE CONSTRUCTION NEUVE – ACQUISITION 28 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AUPRES DU PROMOTEUR LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS – EVOLUTION DU PROGRAMME ET DU PRIX DE REVIENT

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 LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS (LNC) développe un projet résidentiel rue Maurice Jouaud sur les parcelles CK n°539 et 541, en lieu et place d'un pavillon.

Le promoteur prévoit de construire un programme de 28 logements collectifs sociaux, un local d'activité et 28 places de stationnement aérien. Le projet sera composé de deux bâtiments, allant du R+2 au R+3, ainsi que 5 maisons individuelles groupées.

LNC a déposé son permis de construire modificatif le 29 octobre 2024. Le démarrage des travaux est prévu pour le 2^{ème} trimestre 2025, avec une livraison au 1^{er} trimestre 2027.

Suivant délibération du 28 avril 2022, le Bureau du Conseil d'Administration a déjà approuvé l'acquisition en VEFA de 10 logements locatifs sociaux sur cette opération. LNC propose aujourd'hui à NMH l'acquisition des 18 autres logements disponibles de son programme.

II – Programme

Compte tenu de cette opportunité immobilière, Nantes Métropole Habitat se propose d'acquérir auprès du promoteur LNC les 18 logements locatifs sociaux (soit 5 T2, 5 T3, 6 T4, 2 T5) financés en PLS, ainsi que 18 places de stationnement aérien.

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

. 3 100 € HT/m² SHAB, pour les 18 logements locatifs sociaux financés en PLS avec 18 places de stationnement aérien.

Concernant les 10 logements locatifs sociaux financés en PLUS/PLAI (soit désormais 7 T2, 1 T3, 2 T4), le prix d'acquisition a été revu depuis la délibération du Bureau du Conseil d'Administration du 28 avril 2022, pour se conformer au barème VEFA Métropolitain 2024, soit :

. 2 435 € HT/m² SHAB, pour les 10 logements locatifs sociaux financés en PLUS/PLAI avec 10 places de stationnement aérien.

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

- 1 324 153 € HT pour 10 logements locatifs sociaux et les 10 stationnements,
- 3 777 412 € HT pour 18 logements locatifs sociaux et les 18 stationnements.

Soit un total de 5 101 565 € HT.

III – Faisabilité financière de l'opération

Par délibération du 28 avril 2022, le Bureau du Conseil d'Administration avait approuvé l'acquisition de 10 logements locatifs sociaux, dont le prix de revient ressortait à 2 568 € TTC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 1 333 681,00 € TTC.

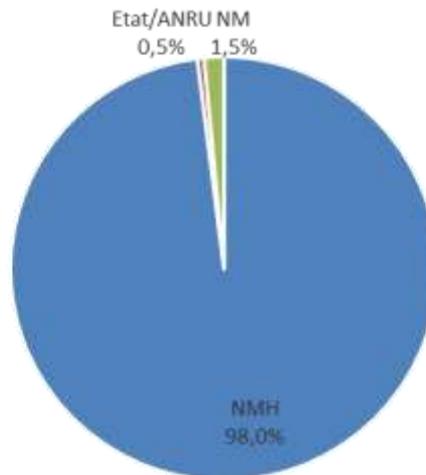
Aujourd'hui, l'acquisition est portée à 28 logements. Le programme et le prix de revient estimés à ce stade pour les 28 logements locatifs sociaux permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation.

Le prix de revient ressortant actuellement pour les 10 logements locatifs sociaux PLUS/PLAI est de 2 830 € TTC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 1 578 075 € TTC.

Le prix de revient ressortant actuellement pour les 18 logements locatifs sociaux PLS est de 3 612 € TTC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 4 520 812 € TTC.

Plan de financement prévisionnel actualisé pour un prix de revient prévisionnel total de 6 098 887 € TTC :

| | |
|---------------------------------------|------------------------------|
| NMH | 5 972 487 € soit 98 % |
| - Fonds propres | 475 068 € |
| - Prêt CDC Foncier 60 ans | 1 778 226 € |
| - Prêt CDC Travaux 40 ans | 3 719 193 € |
| Subvention de l'État / ANRU | 32 900 € soit 0,5 % |
| Subvention de Nantes Métropole | 93 500 € soit 1,5 % |



IV – Planning prévisionnel

| Objet | | Date |
|-----------|--|---------------------------------|
| Etudes | Bureau du CA : Engagement de principe et acquisition en VEFA | 28 avril 2022 |
| | Bureau du CA : Evolution du programme et du prix de revient | 20 novembre 2024 |
| | Signature du contrat de réservation | Décembre 2024 |
| | Dépôt du dossier de financement | Décembre 2024 |
| | Signature acte de VEFA | 1 ^{er} trimestre 2025 |
| Travaux | Démarrage travaux | 2 ^{ème} trimestre 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 la délibération n°22/22 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 28 avril 2022 portant engagement de principe et acquisition en VEFA,
- . Vu l'avis de la Direction Régionale des Finances Publiques, Pôle d'Evaluation domaniale, en date du 22 octobre 2024,
- . Vu l'exposé qui précède.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERÉ

Approuve,

- L'évolution du programme et du prix de revient consistant en l'acquisition en VEFA auprès du promoteur LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS de 28 logements collectifs, ainsi que 28 places de stationnement aérien, dont 10 logements locatifs sociaux au prix de 2 435 € HT/m² SHAB et 18 logements locatifs sociaux au prix de 3 100 € HT/m² SHAB,
- La prise en charge des frais d'acte.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des membres du Bureau.

Le 20 novembre 2024,



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

SITUATION DU PROJET



Projet situé
20-22 Rue Maurice Jouaud,
44400 REZE



Secteur de la Coquetière

Super U de Rezé

Propriétés NMH

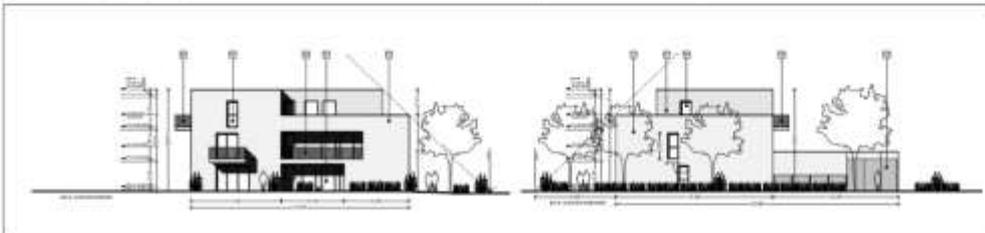
PLAN DE MASSE



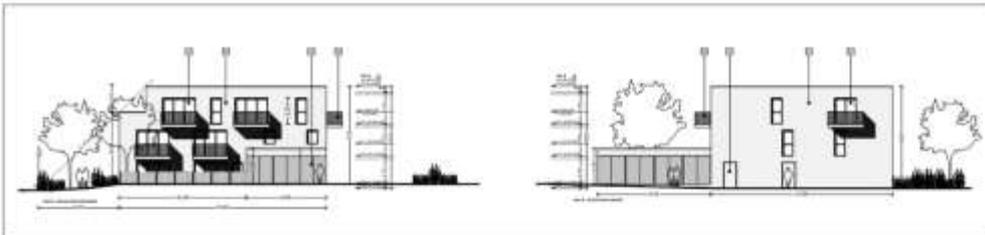
PLANS DES FAÇADES



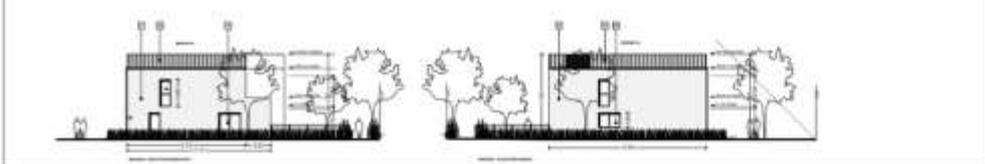
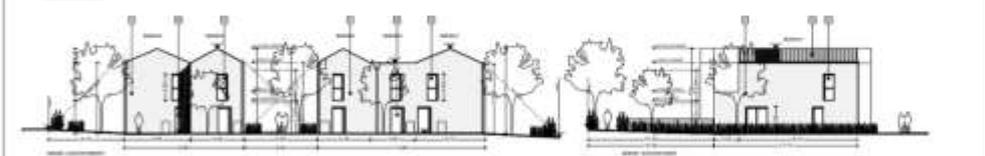
Bâtiment A



Bâtiment B



**Logements
individuels
groupés**



PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE



VISUELS DU PROJET



