



BUREAU

Le jeudi 12 décembre 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 Abbassia HAKEM (*jusqu'à 10h49, puis laissant pouvoir à M. QUÉRO*)
Mme Laurence BROSSEAU

Assistaient en visioconférence :

Mme Catherine BASSANI
Mme Marie Annick BENÂTRE

Absents excusés : M. Pascal PRAS, Mme Manoëlla LE CORRE

Assistaient également 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. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,
M. RIVET, Directeur des Ressources Financières,
Mme WASYLYSZYN, Chargée de la Prospective et du Contrôle de Gestion,
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 12 décembre 2024

Délibération n° 104/24 DGAHP

Objet : NANTES – ZAC BOTTIERE PIN SEC – ILOT B4 – PROGRAMME DE CONSTRUCTION NEUVE DE 35 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET D'UN LOCAL ASSOCIATIF – ENGAGEMENT DE PRINCIPE

Considérant que,

I – Contexte

Le projet se situe dans la ZAC Bottière Pin Sec, à Nantes, au cœur du quartier Bottière en pleine transition urbaine, dont Nantes Métropole Aménagement est en charge du pilotage du projet d'aménagement.

Dans le cadre de ce projet, la réhabilitation Becquerel Souillarderie et la démolition du linéaire Souillarderie permettent à l'Office de libérer un foncier pour une nouvelle offre de logement à destination de personnes âgées et d'un public plus jeune (-30 ans), et d'un local d'activités.

L'opération s'ouvre sur trois espaces aux ambiances et aux usages différents :

- Au Nord, le square Souillarderie propice aux jeux et à la détente,
- A l'Est, le parvis du tramway qui s'implantera sous les arbres existants conservés avec une clarification des flux piétons et des aménagements qualitatifs en pied d'arbres,
- Au Sud et à l'Ouest, le bâtiment s'adresse sur la rue de la Souillarderie et constitue les façades urbaines de l'opération qui contrastent avec les deux premières.

Ce projet s'inscrit donc dans une dynamique de rénovation urbaine ambitieuse, porté notamment par une volonté forte de réactivation des rez-de-chaussée et de requalification des espaces publics, et de renouvellement de l'entrée du quartier.

Au regard de l'occupation sociale de l'opération et de la proximité des transports en commun, ce programme pourra se dispenser de réaliser des stationnements.

II – Programme

Le projet est composé :

PROGRAMME LOGEMENTS de 18 PLUS ANRU et de 17 PLAI ANRU

- 11 logements jeunes – 6 T2 et 5 T1 dont un logement Adapté Fauteuil Roulant (AFR)
- 24 logements séniors – 24 T2 dont des T2 +

SOCLE ACTIF :

1 local associatif au RDC d'environ 271 m²

STATIONNEMENTS :

- Dispensé de réalisation en raison de l'étude d'impact sur le secteur et de la proximité des transports en communs.

EXIGENCES TECHNIQUES :

- RE réglementaire.

III – Acteurs et partenaires du projet

Aménageur : Nantes Métropole Aménagement

Maître d'ouvrage : Nantes Métropole Habitat

Institutionnel : Nantes Métropole

IV – Faisabilité financière de l'opération

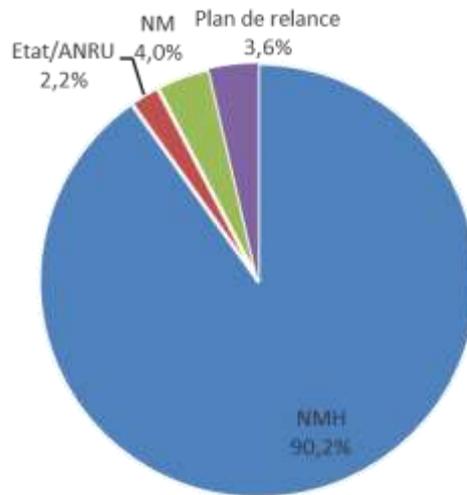
Le programme de travaux et les prix de revient estimés à ce stade permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation.

Logements inclusifs PLUS – PLAI

Le coût de sortie ressortant actuellement à 2 942 € TTC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel de 4 927 295 €TTC.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

NMH	4 446 195 € TTC soit 90,2 %
- Fonds propres :	1 152 801 €
- Prêt sur le foncier :	485 264 €
- Prêt sur les travaux :	2 808 130 €
Subvention de l'Etat/ANRU	107 100 € TTC soit 2,2 %
Subvention de Nantes Métropole	199 000 € TTC soit 4,0 %
Subvention plan de relance	175 000 € TTC soit 3,6 %



Local associatif

Le coût de sortie ressortant actuellement à 3 651 € TTC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel de 989 316 € TTC.

Le plan de financement prévisionnel est actuellement composé uniquement d'un prêt Marché de 989 316 € TTC.

Le prix de vente prévisionnel à ce stade est estimé à 3 125 € HT /m²SU

V – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA – engagement de principe et acquisition	12 décembre 2024
	Dépôt du Permis de Construire	Fin octobre 2024
	Obtention du Permis de Construire	1er trimestre 2025
	Dépôt des financements	Selon échanges DH 2025
Travaux	Consultation entreprises travaux	1 ^{er} trimestre 2025
Travaux	Démarrage des travaux	Septembre 2025
Livraison	Livraison à l'agence	2 ^e 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 l'exposé qui précède.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DÉLIBÉRÉ

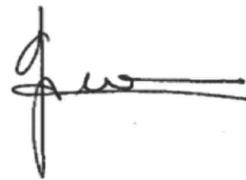
Approuve,

L'engagement de principe de l'opération B4.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes (5 voix).

Le 12 décembre 2024

Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO



Localisation du projet



Axonométrie aérienne

