



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° 108/24 DGAHP

Objet : NANTES – QUARTIER REPUBLIQUE – ZAC ILE DE NANTES – PROGRAMME DE CONSTRUCTION NEUVE « BOIS DE L'ILE » (ILOT BILL) – EVOLUTION DU PROGRAMME ET DU PRIX DE REVIENT

Considérant que :

I – Contexte

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

L'opération « Bois de l'île », située dans le Bloc B du quartier République, ZAC Ile de Nantes, comprend, en plus d'un bâtiment réalisé par le promoteur ICADE, la réalisation d'un bâtiment collectif d'habitat social de 39 logements (7 logements libres, 25 logements en accession abordable (BRS), 5 logements locatifs sociaux, 2 logements locatifs abordables (PLS) et 2 cellules d'activité). Sur les 39 logements, 20 logements sont réalisés dans le cadre d'une démarche en habitat participatif.

En 2019, les opérateurs ICADE et VILOGIA s'associent pour répondre sur ce programme. Suite au désistement de VILOGIA, l'opération ne dispose plus d'un acteur capable de porter l'animation participative et la part sociale. En lien avec les partenaires institutionnels dont la SAMOA, Nantes Métropole Habitat et le promoteur ICEO pallient cette défaillance en intégrant le projet.

Selon la programmation initiale, la SCCV HPS République (ICEO) devait réaliser les 2 cellules d'activité et les 7 logements libres tandis que NMH devait effectuer le reste du programme, 25 logements en accession abordable (BRS), 5 logements locatifs sociaux et 2 logements locatifs abordables (PLS).

En date du 14 décembre 2023, la Direction de l'Habitat informe NMH qu'à titre exceptionnel et compte tenu de la particularité des opérations sur le secteur République (contexte foncier avec la nécessité de pieux - ambitions environnementales et état d'avancement des projets), il a été validé :

- Un accord pour vendre les BRS en maison individuelle au plafond du référentiel malgré l'absence de stationnement dans le prix de vente mais en veillant à respecter un objectif de ménages cibles

avec les plafonds PSLA actuels (respect du plafond typologie et respect du plafond opération- 2900€ TTC pour une maison T4 et 2800 € TTC pour T5).

- Un accord pour vendre les BRS en collectif en respectant uniquement le prix de vente par typologie sans le respect du prix moyen fixé par le référentiel en veillant au respect des ménages cible avec les plafonds PSLA actuels,
- Un accord pour intégrer une dizaine de logements maximum en LLI ou PLS (revalorisé).
- Un accord pour une cession du LLI pour ces projets à 300 € HT du m² de SP.
- Un pré-accord pour une subvention de 10 000 € par logement au-delà de la valeur moyenne des 5 000 € prévus dans le cadre du Plan de Relance sous réserve de l'analyse des bilans financiers sur des ratios homogénéisés.

Après étude de nombreux scénarios à la recherche d'un équilibre financier, une nouvelle programmation est envisagée et approuvée par le Bureau du Conseil d'Administration du 24 janvier 2024, soit :

- 5 logements locatifs sociaux : 3 PLUS et 2 PLAIR (5 T2)
- 2 logements locatifs abordables PLS (2 T2bis)
- 15 logements en accession abordable sous régime BRS (2 T2, 1 T2bis, 2 T3, 4 T4, 5 T5)

Malgré les efforts consentis par l'Office et ses partenaires, les équilibres opérationnels ne sont pas atteints. Une nouvelle programmation doit être envisagée afin de pouvoir engager les travaux.

A fin 2024, après de nouveaux échanges et ajustements, les partenaires (NMH et ICEO) s'entendent sur la réalisation par l'Office de 5 logements locatifs sociaux (PLUS/PLAI), 6 logements locatifs abordables (PLS) et 14 logements en accession abordable BRS.

L'Office se portera également acquéreur de 7 logements en Usufruit Locatif Social (ULS PLS) auprès du promoteur ICEO. Ce dernier assurera également la maîtrise d'ouvrage des 2 cellules commerciales et de 7 logements libres.

Enfin, l'ensemble immobilier ne comprenant pas de stationnements, NMH fera l'acquisition en VEFA de Droits Réels de Jouissance Spéciale (DRJS) portant sur 15 stationnements situés sur l'îlot voisin BOUL.

II – Programme

Au regard de ce qui précède, la répartition typologique des logements NMH devient la suivante :

- 5 logements locatifs sociaux : 3 PLUS et 2 PLAIR (5 T2)
- 6 logements locatifs abordables PLS (2T2, 1T4 et 3T5)
- 14 logements en accession abordable sous régime BRS (4T2, 2 T3, 4 T4, 4 T5)
- 7 logements en usufruit locatif social (PLS) acquis en VEFA (2T5, 2T4, 3T3)

L'ensemble immobilier sera soumis au régime de la copropriété.

III – Acteurs et partenaire du projet

- La SAMOA comme aménageur de l'île de Nantes
- Boris Bouchet et CLAAS Architectes (maîtrise d'œuvre)
- PIERRE-GE, Pierre MAIORE (Géomètre-Expert)
- ESTUAIRE NOTAIRES
- L'Organisme Foncier Solidaire : Atlantique Accession Solidaire

IV – Faisabilité financière de l'opération

1. Logements Locatifs Sociaux (5 PLUS/PLAI - 2 PLS financés en 2022 - 4 PLS financés en 2024)

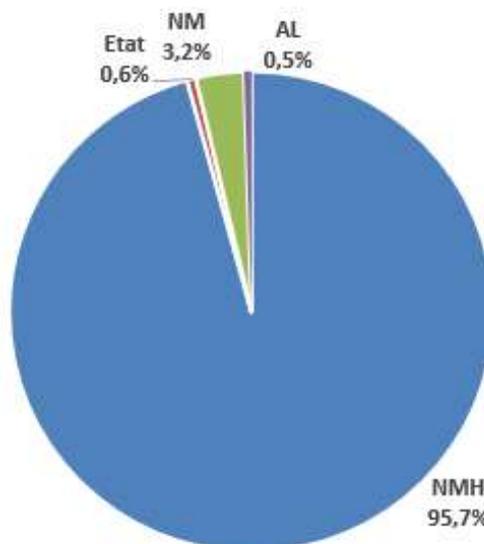
En janvier 2024, l'investissement prévisionnel sur programme était établi à 1 230 332 € TDC, pour la réalisation de 7 logements (2 PLAIR, 3 PLUS et 2 PLS).

Désormais, la programmation du volet « locatif social » a évolué (soit 2 PLAIR, 3 PLUS et 6 PLS).

Le programme de travaux et le prix de revient estimé à ce stade permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation, le prix de revient ressortant actuellement à 3 037 € TTC / m² de SU pour la part PLUS/PLAI et 3070 € TTC / m² SU pour la part PLS, soit un prix de revient consolidé prévisionnel global de **2 401 470 € TTC**.

Le plan de financement prévisionnel actualisé est le suivant :

| | |
|---------------------------------------|------------------------------------|
| NMH | 2 297 220 € TTC soit 95.7 % |
| - Fonds propres : | 190 001 € |
| - Prêt sur le foncier : | 282 945 € |
| - Prêt sur les travaux : | 1 824 274 € |
| Subvention de l'Etat | 14 750 € TTC soit 0.6 % |
| Subvention de Nantes Métropole | 77 000 € TTC soit 3.2 % |
| Subvention d'Action Logement | 12 500 € TTC soit 0.5 % |



2. Logements en Usufruit Locatif Social (7 ULS PLS sur 15 années acquis en VEFA)

Le programme de travaux et le prix de revient estimé à ce stade permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation, le prix de revient ressortant actuellement à 1 017 € TTC / m² de SU, soit un prix de revient consolidé prévisionnel global de **548 552 € TTC**.

Le plan de financement prévisionnel actualisé sera intégralement porté par un prêt PLS de 15 ans par Nantes Métropole Habitat.

3. Logements en accession abordable (14 logements sous régime BRS)

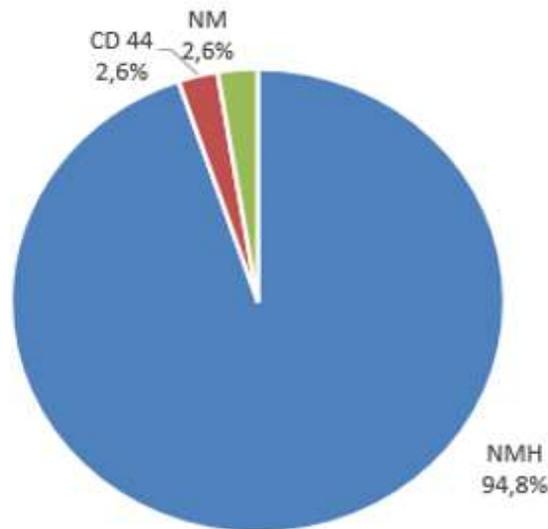
En janvier 2024, l'investissement prévisionnel sur programme était établi à 3 165 840 € TTC, pour la réalisation de 15 logements BRS.

Désormais, la programmation du volet « accession abordable » est ramenée à 14 logements BRS.

Le programme de travaux et le prix de revient estimé à ce stade permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'exploitation, le prix de revient ressortant actuellement est estimé à 2 861 € TTC / m² de SU, soit un prix de revient consolidé prévisionnel global de **2 967 164 € TTC soit 2 813 774 € HT**.

Le plan de financement prévisionnel actualisé (€ HT) de l'opération est le suivant :

| | |
|---------------------------------------|------------------------------------|
| NMH | 2 813 164 € HT soit 94,80 % |
| - Prêt : | 2 813 164 € |
| Subvention CD 44 | 77 000 € soit 2,6 % |
| Subvention de Nantes Métropole | 77 000 € soit 2,6 % |



⇒ Marge nette en % du PR : 3,02 % sur un prévisionnel de prix de vente moyen à 2 849 € TTC 5.5 % /m² SHAB

V – Planning prévisionnel

| Objet | | Date |
|-------------------|---|-------------------------------------|
| Etudes | Obtention PCVD | Décembre 2021 |
| | Bureau du CA – Engagement de principe | 15/06/2022 |
| | Groupement de commande NMH / ICEO | Avril 2022 |
| | Achat Foncier | Décembre 2022 |
| | Bureau du CA – Evolution du Prix de Revient | 17/01/2023 |
| | OFS CE / CA (25 logements BRS) | Mai 2023 |
| | Bureau du CA NMH – Evolution du programme et du Prix de Revient | 24/01/2024 |
| | OFS CE/ CA (15 logements BRS) | Janvier 2024 |
| | Bureau du CA NMH – Evolution du programme et du Prix de Revient | 12/12/2024 |
| | OFS CE (14 logements BRS) | 17/12/2024 |
| | CAO attribution des offres travaux | 18/12/2024 |
| | OFS CA pour agrément | 1 ^{er} CA de l'OFS de 2025 |
| | Travaux | OS travaux |
| Durée des travaux | | 20 mois |
| Livraison | Livraison à l'agence GOUDY | 1 ^{er} trimestre 2026 |

VI – Conclusions

- . Vu l'article R.421-16 6° du Code de la Construction et de l'Habitation,
- . 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° 46/22 du Bureau du Conseil d'Administration du 15 juin 2022 portant engagement de principe de l'opération,
- . Vu la délibération n° 07/23 du Bureau du Conseil d'Administration du 17 janvier 2023 portant première évolution du prix de revient,
- . Vu la délibération n° 04/24 du Bureau du Conseil d'Administration du 24 janvier 2024 portant évolution du programme et du prix de revient,
- . Vu l'exposé qui précède.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERÉ

Approuve,

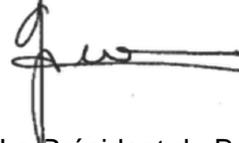
- L'évolution du programme et du prix de revient de l'opération « Bois de l'île ».

Cette délibération est adoptée à la majorité des personnes présentes :

- 1 voix contre : Mme BENÂTRE

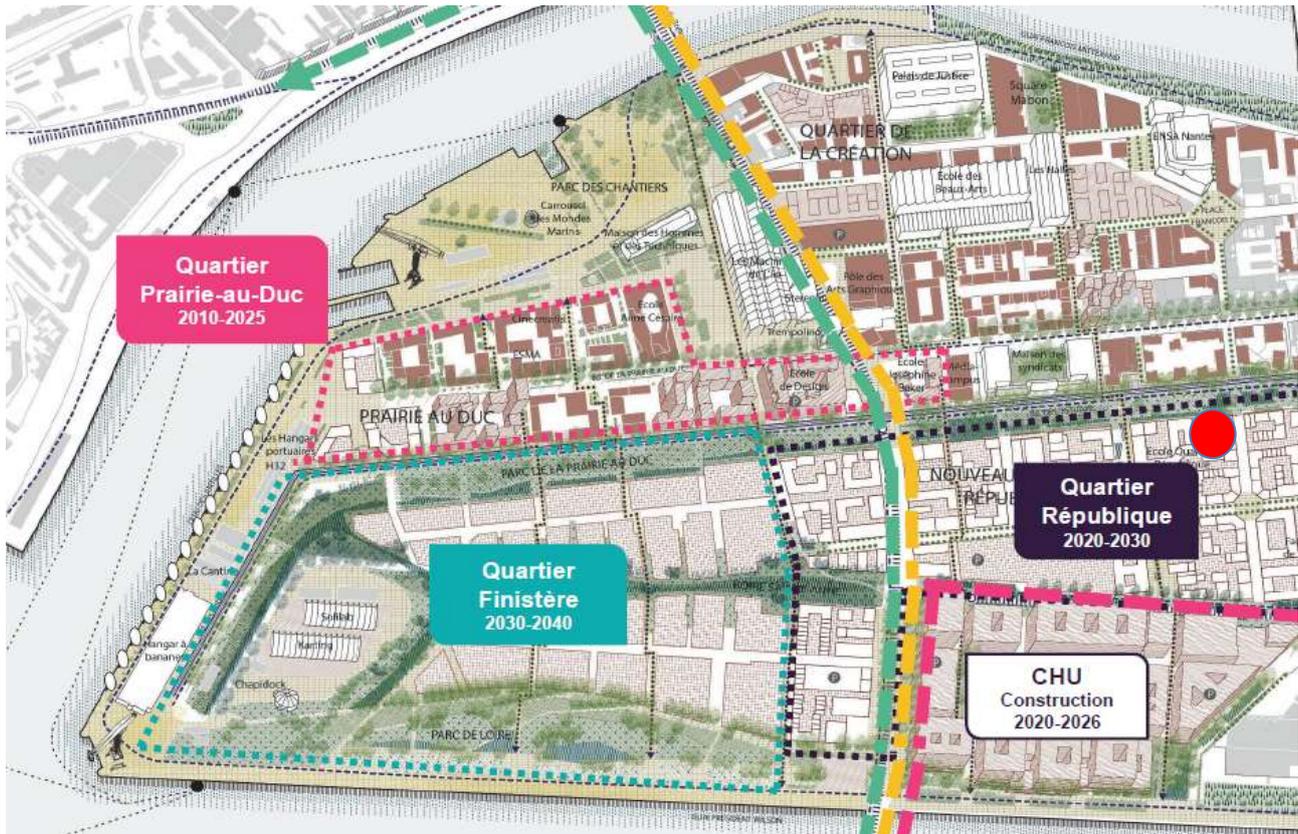
- 4 voix pour.

Le 12 décembre 2024



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

SITUATION DU PROJET



PERSPECTIVE DU PROJET



PLAN MASSE

