



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° 109/24 DGAHP

Objet : NANTES – QUARTIER REPUBLIQUE – ZAC ILE DE NANTES – PROGRAMME « BOIS DE L'ILE » (ÎLOT BILL) – MODIFICATION DE L'ACQUISITION DES DROITS A CONSTRUIRE AUPRES DE LA SAMOA SUITE A L'EVOLUTION DU PROGRAMME ET ACQUISITION EN VEFA DE 7 LOGEMENTS EN USUFRUIT LOCATIF SOCIAL AUPRES DU PROMOTEUR ICEO (modifie la délibération n°83/22 du 8 décembre 2022 et annule la délibération n°32/24 du 19 avril 2024)

Considérant que :

I – Contexte

Considérant les éléments de contexte de la délibération 108/24 du bureau du Conseil d'Administration du 12 décembre 2024, la présente opération a désormais pour objet, en plus d'un bâtiment réalisé par les promoteurs ICADE et REI, la réalisation (en groupement de commandes NMH/SCCV République HPS (ICEO)) d'un bâtiment collectif de 39 logements, soit :

- 7 logements libres
- 5 logements locatifs sociaux (PLUS/PLAI)
- 6 logements locatifs abordables (PLS)
- 14 logements en accession abordable sous régime BRS
- 7 logements dont l'usufruit locatif social sera acquis par NMH
- 2 cellules d'activité

La SCCV République HPS (ICEO) réalisera les 2 cellules d'activités, les 7 logements libres et les 7 logements dont l'usufruit locatif social sera acquis par NMH, tandis que l'Office effectuera le reste du programme (14 logements en accession abordable (BRS), 5 logements locatifs sociaux et 6 logements locatifs abordables PLS).

Il est à noter également qu'en décembre 2022, NMH avait procédé à l'acquisition des droits à construire relatifs aux 25 logements en accession abordable (BRS) initialement programmés, pour les céder ensuite à l'OFS Atlantique Accession Solidaire (AAS). Au regard de la diminution du nombre de logements BRS à construire (14 au lieu de 25), il conviendra de passer un acte complémentaire devant notaire.

Dès que la cession de la charge foncière au profit de l'OFS aura été régularisée, l'OFS consentira un BRS à NMH, opérant le transfert des droits réels immobiliers lui permettant de construire et commercialiser les 14 logements sous régime BRS.

II – Programme

La répartition typologique des logements est désormais la suivante pour NMH :

- 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 – Actions proposées

En raison de ces nouvelles modifications programmatiques, il est ainsi proposé de modifier l'acquisition des droits à construire auprès de la SAMOA, comme suit :

- **Pour 14 logements sous régime BRS** (au lieu des 25 initiaux), au prix de 240 € HT /m² de SP, pour environ 1162,9 m² de SP (au lieu des 2 149 m² de SP initialement programmés), soit un prix estimé à 279 096 € HT (au lieu de 515 760,00 €HT),
- **Pour 5 logements locatifs sociaux (4 PLUS – 1 PLAI)**, au prix de 190 € HT/m² de SP pour environ 254,8 m² de SP (au lieu des 258 m² de SP initialement programmés), soit un prix estimé à 48 412 €HT (au lieu de 49 020,00 €HT),
- **Pour 6 logements locatifs abordables PLS**, au prix de 300 € HT/m² de SP pour environ 552.5 m² SP (au lieu des 139 m² de SP initialement programmés), soit un prix estimé à 165 750 €HT (au lieu des 41 700,00 €HT)

Par ailleurs, il est proposé d'acquérir auprès d'ICEO **7 logements en usufruit locatif social (financés en ULS PLS)**, au prix de 925 € HT/m² SHAB pour environ 507,79 m² de SHAB, soit un prix estimé à 469 705,75 € HT.

Les stationnements feront, quant à eux, l'objet d'une acquisition indépendante sous forme de DRJS auprès de la SCCV BOUL Développement, et dont la répartition est la suivante :

- 5 DRJS, d'une durée de 50 ans, destinés aux logements locatifs sociaux, à 15 000 € HT l'unité,
- 1 DRJS, d'une durée de 50 ans, destiné à un logement locatif abordable PLS, à 15 000 € HT l'unité,
- 9 DRJS, d'une durée de 50 ans, destinés aux logements sous régime BRS, à 15 000 € HT l'unité.

IV – 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°83/22 du Bureau du Conseil d'Administration du 8 décembre 2022 portant acquisition de droits à construire auprès de la SAMOA,

- . Vu la délibération n°07/23 du Bureau du Conseil d'Administration du 17 janvier 2023 portant sur une évolution du prix de revient de l'opération,
- . Vu la délibération n°04/24 du Bureau du Conseil d'Administration du 24 janvier 2024 portant sur une évolution du programme et du prix de revient de l'opération,
- . Vu la délibération n°32/24 du Bureau du Conseil d'Administration du 19 avril 2024 portant modification de l'acquisition des droits à construire,
- . Vu la délibération n°108/24 du Bureau du Conseil d'Administration du 12 décembre 2024 portant sur une évolution du programme et du prix de revient de l'opération,
- . Vu l'avis de la Direction Régionale des Finances publiques, Pôle Evaluation Domaniale,
- . Vu l'exposé qui précède.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERÉ

Approuve,

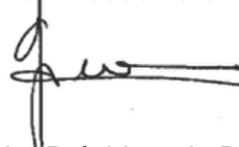
- La diminution, sur l'îlot BILL, des droits à construire pour la réalisation de 5 logements locatifs sociaux (PLUS/PLAI), au prix de 190 € HT/m² de SP (soit un prix estimé à 48 412 €HT au lieu de 49 020,00 €HT),
- L'augmentation, sur l'îlot BILL, des droits à construire pour la réalisation de 6 logements locatifs abordables (PLS), au prix de 300 € HT/m² de SP (soit un prix estimé à 165 750 €HT au lieu des 41 700,00 €HT),
- La diminution, sur l'îlot BILL, des droits à construire pour la réalisation de 14 logements sous régime BRS (au lieu de 25) au prix de 240 € HT/m² de SP (soit un montant total estimé à 279 096 € HT au lieu de 515 760,00 €HT), ainsi que leur revente ultérieure à l'OFS Atlantique Accession Solidaire aux mêmes conditions tarifaires conformément au dispositif du BRS en Loire-Atlantique,
- La signature d'un BRS opérateur avec l'OFS Atlantique Accession Solidaire, lequel ayant pour objet de construire et commercialiser lesdits 14 logements BRS précités (au lieu des 25 initialement prévus),
- L'acquisition en VEFA de 7 logements en usufruit locatif social (ULS) auprès du promoteur ICEO au prix de 925 € HT/m² SHAB,
- La prise en charge des frais d'acte et taxes liés aux modifications susvisées.

Cette délibération modifie partiellement la délibération n°83/22 du 8 décembre 2022 et annule la délibération n°32/24 du 19 avril 2024.

Cette délibération est adoptée à la majorité des personnes présentes :

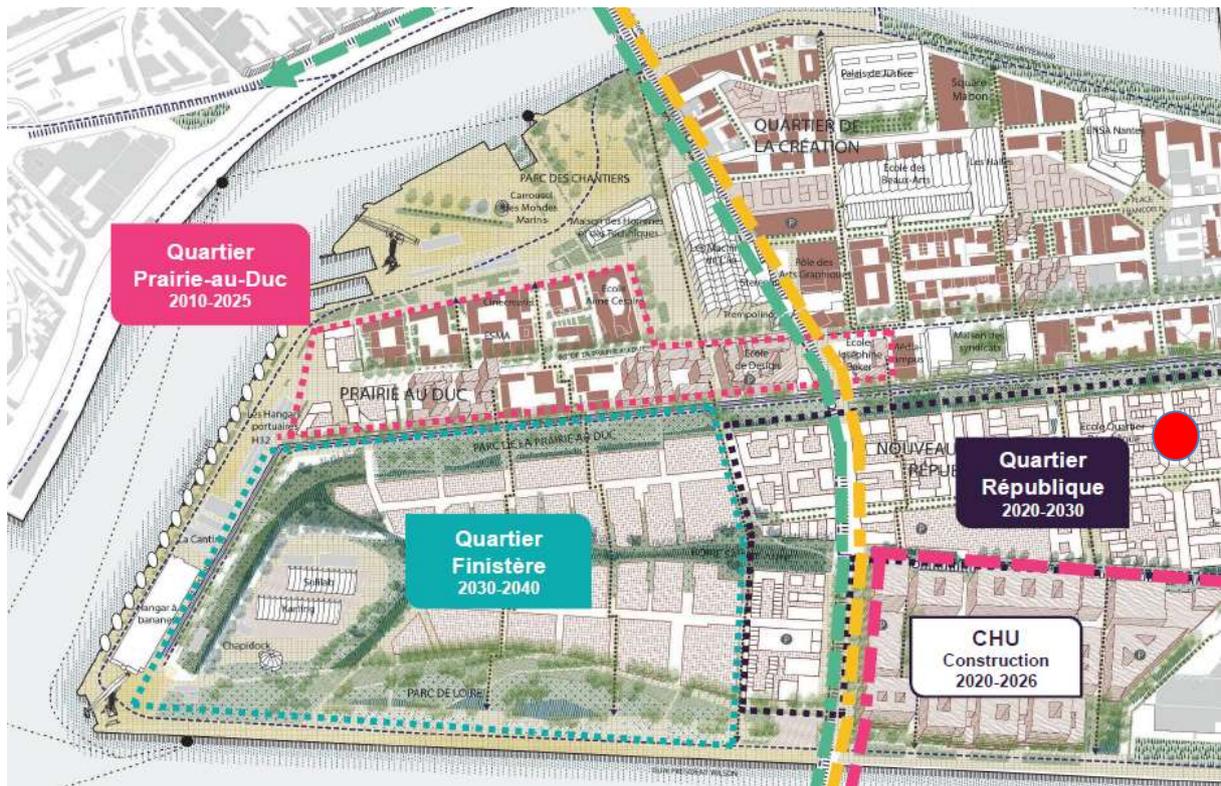
- 1 voix contre : **Mme BENÂTRE,**
- 4 voix pour

Le 12 décembre 2024,



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

SITUATION DU PROJET



PERSPECTIVE DU PROJET

