



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° 110/24 DGAHP

Objet : BOUGUENAIS – LA PAGERIE – PROGRAMME « FLORESCENCE » – CONSTRUCTION DE 37 LOGEMENTS DONT 26 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET 11 LOGEMENTS EN BAIL REEL SOLIDAIRE (BRS) – ACQUISITION DE LA PART DES ETUDES ET DU PERMIS DE CONSTRUIRE D'ICEO

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.

S'agissant de l'OAP La Pagerie, la ville de Bouguenais a acquis un foncier occupé anciennement par l'entreprise Bouquet Nantais pour réaliser des logements sociaux en accession et libre. La ville s'est rapprochée de Nantes Métropole Habitat pour réaliser l'opération immobilière. Un promoteur privé a également été associé à la démarche afin d'en réaliser les produits libres. Après consultation, le promoteur ICEO a été désigné comme lauréat et est devenu le partenaire de Nantes Métropole Habitat sur cette opération.

Le programme de construction vise le développement de petits collectifs ou habitat intermédiaire (logements superposés avec accès individuels). L'objectif est d'assurer la bonne intégration de ce nouvel ensemble immobilier dans un secteur où se côtoient habitat pavillonnaire diffus et hameaux historiques de Bouguenais.

Depuis juillet 2022, Nantes Métropole Habitat et ICEO travaillent en étroite collaboration pour développer le projet immobilier. Le programme comprend au total 37 logements dont 13 logements locatifs sociaux, 11 logements BRS et 13 logements libres.

Début 2024, le promoteur ICEO a fait part à Nantes Métropole Habitat de sa difficulté à commercialiser les logements libres face au contexte actuel de l'immobilier très défavorable. Il a donc proposé à l'Office de racheter sa part des études de maîtrise d'œuvre et du permis de construire correspondant aux 13 logements précités, allant du T2 au T4, soit 828 m² SHAB complémentaires. Ce rachat nécessite donc la transformation de ces 13 logements libres en logements PLS.

La cession de la part des études de maîtrise d'œuvre, des études techniques et du permis de construire d'ICEO se fait au moyen de la signature d'une convention entre Nantes Métropole Habitat et la SCCV « La Page Rit ».

II – Programme

Ce projet comprend la construction de 37 logements au total : 26 logements locatifs sociaux (6 PLUS Etat, 2 PLUS ANRU, 5 PLAI ANRU et 13 PLS) et 11 logements en bail réel solidaire (BRS). Le nombre de places de stationnement prévu est conforme au PLUm, soit 55 places de stationnement.

Le projet se compose de 5 bâtiments d'habitation, représentant un total de 2 658 m² de surface plancher. Chaque logement dispose d'un espace extérieur (balcon, terrasse ou jardin privatif). La ville de Bouguenais souhaite une mixité des produits au palier.

Les typologies de logements prévues sont les suivantes :

- Pour les 13 logements locatifs sociaux : 3 T2, 4 T3, 4 T4 et 2 T5.
- Pour les 13 logements locatifs sociaux PLS : 5 T2, 5 T3 et 3 T4
- Pour les 11 logements BRS : 4 T2, 4 T3, 1 T4 et 2 T5.

III – Actions proposées

Pour engager la cession de la part des études et du permis de construire d'ICEO, il convient de signer une convention entre Nantes Métropole Habitat et la société « La Page Rit ». Cette convention précise les conditions de rachat en actant les sommes dues à ICEO.

Suite à des négociations menées avec ICEO, il a été convenu :

- Un paiement de l'ensemble des dépenses réalisées pour les études de maîtrise d'œuvre par ICEO (au 4 décembre 2024, le montant des dépenses s'élève à 145 883,11 € HT).
- Le versement de frais d'honoraires de gestion pour un montant de 156 000 € HT, représentant 2% du coût total de l'opération s'élevant à 7 800 000 € HT. Ces honoraires de gestion correspondent notamment à un pilotage et un contrôle par ICEO de l'ensemble des études réalisées pour le compte de Nantes Métropole Habitat jusqu' à la réalisation du dossier de consultation des entreprises.

IV – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Permis de construire purgé	Mars 2024
	Dépôt des financements	Novembre 2024
	Bureau validant la convention pour rachat à ICEO	12 décembre 2024
Foncier	Acquisition foncière auprès d'ICEO (SCCV La Page Rit) Acquisition foncière auprès de la ville Acquisition OFS auprès de la ville	19 novembre 2024 Décembre 2024 Février 2025
Travaux	Démarrage des travaux	2nd trimestre 2025
Livraison	Livraison à l'Agence Jamet	Fin 2026

V – Conclusions

- . Vu l'article R.421-16 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°15/23 du Bureau du Conseil d'Administration du 9 février 2023 portant engagement de principe de l'opération,
- . Vu la délibération n°66/23 du Bureau du Conseil d'Administration du 22 septembre 2023 relative à la première évolution du programme et du prix de revient de l'opération,
- . Vu la délibération n°48/24 du Bureau du Conseil d'Administration du 4 juillet 2024 relative à la seconde évolution du programme et du prix de revient de l'opération, et à l'acquisition du foncier auprès de la SCCV « La Page Rit »,
- . Vu la délibération n°91/24 du Bureau du Conseil d'Administration du 20 novembre 2024 portant acquisition foncière auprès de la Ville de Bouguenais,
- . Vu l'exposé qui précède.

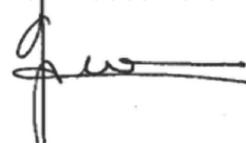
LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DÉLIBÉRÉ

Approuve,

- La signature de la convention portant sur l'acquisition de la part des études et du permis de construire de la SCCV d'ICEO « La Page Rit »

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

Le 12 décembre 2024,



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

Situation du projet

