



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° 112/24 DGAHP

Objet : NANTES – 4 RUE JEAN BAPTISTE-LEGEAY (ECOLE SAINT-MARTIN) – PROGRAMME DE RÉHABILITATION ET DE CONSTRUCTION NEUVE – ACQUISITION DE 10 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AUPRES DU PROMOTEUR BATI-NANTES – ENGAGEMENT DE PRINCIPE ET ACQUISITION EN VEFA

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 de développement.

Le promoteur BATI-NANTES développe un projet de résidence services destinée aux étudiants et jeunes actifs, 4 rue Jean-Baptiste Legeay, quartier Chantenay, sur les parcelles cadastrées IT n°358 et 365.

Le programme de l'opération comprend 76 logements collectifs, dont 10 logements locatifs sociaux financés en PLUS/PLAI pour jeunes de moins de 30 ans et 66 logements libres. Le projet sera composé de deux bâtiments : un bâtiment neuf en R+1+A et un bâtiment réhabilité en R+2, où se trouveront notamment les logements sociaux.

BATI-NANTES a déposé son permis de construire en juillet 2024. Le démarrage des travaux est prévu pour le 1^{er} trimestre 2026, avec une livraison pour le 4^{ème} trimestre 2027.

II – Programme

Nantes Métropole Habitat se propose d'acquérir auprès du promoteur BATI-NANTES les logements locatifs sociaux de son projet, soit 10 logements (10 T1) financés en PLUS/PLAI pour jeunes de moins de 30 ans. L'acquisition est réalisée selon la grille métropolitaine 2024, soit une acquisition auprès du promoteur au prix de 2 395 € HT/m² SHAB pour 10 logements locatifs sociaux.

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

- 492 125 € HT pour les 10 logements locatifs sociaux

III – Faisabilité financière de l'opération

Le programme et le prix de revient estimés à ce stade, pour les 10 logements locatifs sociaux, permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation. Le prix de revient ressortant actuellement à 3 108 € TTC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 638 721 € TTC.

Plan de financement prévisionnel pour un prix de revient prévisionnel total de 638 721 € TTC :

NMH	562 221 € soit 88,1 %
- Fonds propres	260 974 €
- Prêt CDC Foncier 60 ans	192 936 €
- Prêt CDC Travaux 40 ans	108 311 €
Subvention de l'État / ANRU	27 000 € soit 4,2 %
Subvention de Nantes Métropole	49 500 € soit 7,7 %

IV – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA : engagement de principe et acquisition en VEFA	12 décembre 2024
	Signature du contrat de réservation	Décembre 2024
	Dépôt du dossier de financement	2 ^{ème} trimestre 2025
	Signature acte authentique VEFA	3 ^{ème} trimestre 2025
Travaux	Démarrage travaux	1 ^{er} trimestre 2026
	Durée des travaux	22 mois
Livraison	Livraison à l'agence Jamet	4 ^{ème} trimestre 2027

V – 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'avis de la Direction Régionale des Finances Publiques, Pôle d'Evaluation domaniale, en date du 9 décembre 2024,

. Vu l'exposé qui précède.

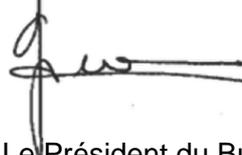
LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERÉ

Engage le principe de l'opération et approuve,

- L'acquisition en VEFA auprès du promoteur BATI-NANTES de 10 logements locatifs sociaux, au prix de 2 395 €HT/m² SHAB,
- La prise en charge des frais d'acte.

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



PERSPECTIVE D'INSERTION DU PROJET



PLAN DE MASSE



PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE

