



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° 115/24 DGAHP

Objet : NANTES – RUE DU CHER – PROGRAMME DE CONSTRUCTION NEUVE – ACQUISITION DE 13 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET 20 LOGEMENTS EN USUFRUIT LOCATIF SOCIAL 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 en la matière.

Le promoteur BATI-NANTES a fait l'acquisition de fonciers sis 2 rue du Cher à Nantes, d'une superficie de 1 400 m² (parcelles cadastrées CR n°113,114 et 260), regroupant 2 bâtiments d'habitation, à démolir. Sur ce terrain, il compte développer un projet résidentiel comprenant la réalisation de 2 bâtiments : une résidence étudiante ainsi qu'un ensemble de logements familiaux.

Le bâtiment A regroupera 87 logements en résidence étudiante. Le bâtiment B regroupera 43 logements dont 33 logements locatifs sociaux et 10 logements libres. Le bâtiment B s'élèvera en R+10. Aucun parking ne sera créé sur le projet.

BATI-NANTES a obtenu son permis de construire modificatif en mars 2024. Le démarrage des travaux est prévu pour le 3^{ème} trimestre 2025, avec une livraison au 3^{ème} trimestre 2027.

II – Programme

Nantes Métropole Habitat se propose d'acquérir auprès du promoteur BATI-NANTES 13 logements locatifs sociaux (soit 1 T1, 7 T2, 4 T3 et 1 T4) financés en PLS et 20 logements en usufruit locatif social (soit 3 T1, 11 T2, 5 T3 et 1 T4) financés en PLS.

L'acquisition a été négociée auprès du promoteur au prix de :
 . 3 200 € HT/m² SHAB, pour les 13 logements locatifs sociaux financés en PLS.
 . 950 € HT/m² SHAB, pour les 20 logements en usufruit locatif social financés en PLS.

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

- 2 132 160 € HT pour les 13 logements locatifs sociaux
- 940 215 € HT pour les 20 logements en usufruit locatif social

III – Faisabilité financières de l'opération

Logements locatifs sociaux PLS :

Le programme et le prix de revient estimés à ce stade, pour les 13 logements locatifs sociaux, permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation, le prix de revient ressortant actuellement à 3 576 € TTC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 2 555 125 € TTC.

Plan de financement prévisionnel :

NMH	2 555 125 € soit 100 %
- Prêt CDC Foncier 60 ans	894 924 €
- Prêt CDC Travaux 40 ans	1 660 831 €

Logements en usufruit locatif social (ULS PLS) :

Le programme et le prix de revient estimés à ce stade, pour les 20 logements en usufruit locatif social, permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation, le prix de revient ressortant actuellement à 1 047 € TTC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 1 110 869 € TTC.

Plan de financement prévisionnel :

NMH	1 110 869 € soit 100 %
- Prêt PLS ULS	1 110 869 €

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 de VEFA	3 ^{ème} trimestre 2025
Travaux	Démarrage travaux	3 ^{ème} trimestre 2025
	Durée des travaux	24 mois
Livraison	Livraison à l'agence Malakoff	3 ^{ème} trimestre 2027

V – Conclusions

- . Vu l'article R.421-16 4 et 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 l'avis de la Direction Régionale des Finances Publiques, Pôle d'Evaluation domaniale,
- . Vu l'exposé qui précède.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERÉ

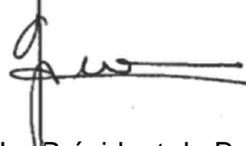
Engage le principe de l'opération et approuve,

- L'acquisition en VEFA auprès du promoteur BATI-NANTES des 13 logements locatifs sociaux au prix de 3 200 € HT/m² SHAB et 20 logements en usufruit locatif social au prix de 950 € HT/m² SHAB,
- La prise en charge des frais d'acte.

Cette délibération est adoptée à la majorité des personnes présentes et représentées :

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

Le 12 décembre 2024,



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

SITUATION DU PROJET

Rue du Cher
Îlot 10 – Euro Nantes Gare,
44000 NANTES



PLAN DE MASSE



PERSPECTIVES D'INSERTION DU PROJET

