



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° 116/24 DGAHP

Objet : SAINT-HERBLAIN – 4 RUE DE LA GAROTTERIE – PROGRAMME DE CONSTRUCTION NEUVE – ACQUISITION DE 14 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET 17 LOGEMENTS EN USUFRUIT LOCATIF SOCIAL AUPRES DU PROMOTEUR BATI-NANTES – ENGAGEMENT DE PRINCIPE ET ACQUISITION EN VEFA – COMMERCIALISATION DE 17 LOGEMENTS SOUS REGIME BRS

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 l'ancien couvent de la Garotterie d'une superficie de 15 000 m² (parcelles cadastrées BZ n°02, 03, 170 et 172), regroupant une ancienne demeure bourgeoise, un jardin classé et un parc boisé. Sur ce terrain, il compte développer un projet résidentiel qui prévoit : la réhabilitation de la demeure, la construction d'un ensemble immobilier en lieu et place du parc et la rétrocession du jardin classé à la ville de Saint-Herblain.

Alors que la maison bourgeoise est destinée à être vendue en logements libres, le programme immobilier sur le parc boisé prévoit la construction de 48 logements individuels ou collectifs sociaux et abordables, dont 14 logements locatifs sociaux, 17 logements locatifs abordables en démembrement ainsi que 17 logements sous régime BRS. Le projet sur le parc sera composé de 3 bâtiments collectifs de R+1 à R+2 et 9 maisons individuelles. L'ensemble des parkings sera créé en surface (box ou parkings aériens).

BATI-NANTES a déposé son permis de construire en juin 2024, actuellement en cours d'instruction. 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 propose :

- d'acquérir auprès du promoteur BATI-NANTES 14 logements locatifs sociaux (soit 1 T1, 4 T2, 3 T3, 3 T4 et 3 T5) financés en PLUS/PLAI,
- d'acquérir auprès du promoteur BATI-NANTES 17 logements en usufruit locatif social (soit 5 T1, 8 T2 et 4 T3) financés en ULS PLS
- d'acquérir auprès du promoteur BATI-NANTES 25 places de stationnement aérien et 6 places de stationnement boxées.
- de commercialiser 17 logements BRS (soit 4 T2, 3 T3, 6 T4 et 4T5), par la signature d'un mandat de commercialisation avec l'OFS AAS.

L'acquisition a été négociée auprès du promoteur au prix de :

- 2 555 € HT/m² SHAB, pour les 14 logements locatifs sociaux financés en PLUS/PLAI avec 2 places de stationnement en rez-de-chaussée et 12 places de stationnement aérien, conforme au barème VEFA Métropolitain 2024.
- 950 € HT/m² SHAB, pour les 17 logements en usufruit locatif social financés en PLS, avec 4 places de stationnement en rez-de-chaussée et 13 places de stationnement aérien.

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

- 2 318 245 € HT pour les 14 logements locatifs sociaux et les 14 stationnements,
- 778 050 € HT pour les 17 logements en usufruit locatif social et les 17 stationnements.

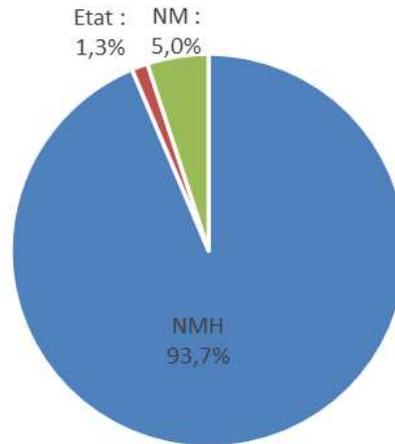
III – Faisabilité financière de l'opération

Logements locatifs sociaux :

Le programme et le prix de revient estimés à ce stade, pour les 14 logements locatifs sociaux, permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation, le prix de revient ressortant actuellement à 2 868 € TTC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 2 757 980 € TTC.

Plan de financement prévisionnel :

NMH	2 582 980 € soit 93,7 %
- Fonds propres	426 927 €
- Prêt CDC Foncier 60 ans	751 816 €
- Prêt CDC Travaux 40 ans	1 404 237 €
Subvention de l'État / ANRU	36 500 € soit 1,3 %
Subvention de Nantes Métropole	138 500 € soit 5 %



Logements en usufruit locatif social (ULS PLS) :

Le programme et le prix de revient estimés à ce stade, pour les 17 logements locatifs sociaux, permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation, le prix de revient ressortant actuellement à 985 € TTC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 919 555 € TTC.

Plan de financement prévisionnel :

NMH	919 555 € soit 100 %
- Prêt PLS ULS	919 555 €

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 Watteau	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, en date du 5 décembre 2024,
- . Vu l'exposé qui précède.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBÉRÉ

Engage le principe de l'opération et approuve,

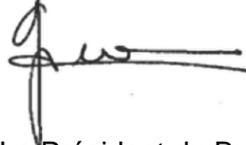
- L'acquisition en VEFA auprès du promoteur BATI-NANTES de 14 logements locatifs sociaux au prix de 2 555 € HT/m² SHAB et 17 logements en usufruit locatif social au prix de 950 € HT/m² SHAB,
- La commercialisation de 17 logements BRS par la signature d'un mandat de commercialisation avec l'OFS AAS
- 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,



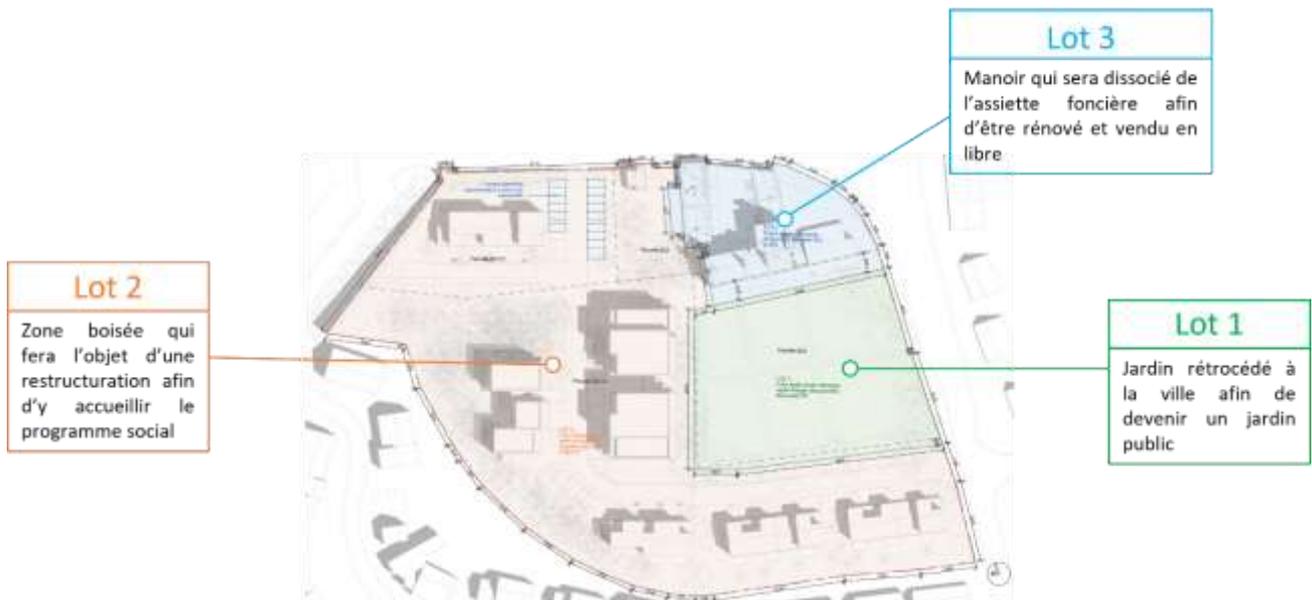
Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

SITUATION DU PROJET

Garotterie
4 Rue de la Garotterie,
44800 SAINT-HERBLAIN



ORIENTATIONS DU FONCIER



PLAN DE MASSE



PERSPECTIVE D'INSERTION DU PROJET

