



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° 117/24 DGAHP

Objet : BOUGUENAIS – RUE SALVADOR ALLENDE – CROIX JEANNETTE – PROGRAMME DE CONSTRUCTION NEUVE – ACQUISITION DE 61 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AUPRES D'UN GROUPEMENT DE PROMOTEURS COGEDIM – BATI-NANTES – ENGAGEMENT DE PRINCIPE ET ACQUISITION EN VEFA – COMMERCIALISATION DE 29 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.

Les promoteurs COGEDIM et BATI-NANTES développent un projet résidentiel sur le centre commercial de la Croix Jeannette à Bouguenais, sur les parcelles cadastrées AP n°219, 220 et 222.

Après démolition du centre commercial de « la Croix Jeannette », les promoteurs réaliseront un ensemble immobilier de 215 logements, un foyer de jeunes travailleurs de 65 places et un magasin Lidl. Cette opération est prévue en 2 tranches.

Pour la 1^{ère} tranche, il est prévu la réalisation du magasin Lidl, de 35 logements intermédiaires, du foyer de jeunes travailleurs de 65 places, de 36 logements locatifs sociaux (avec 13 PLUS/PLAI et 23 PLS) et de 13 logements en accession abordable en BRS.

Pour la 2^{nde} tranche, il est prévu la réalisation de 42 logements libres, de 10 logements intermédiaires, de 54 logements en accession abordable en BRS et de 25 logements locatifs sociaux, financés en PLUS/PLAI.

Le démarrage des travaux pour la tranche 1 est prévu pour le 1^{er} trimestre 2026, avec une livraison en mars 2028. Le démarrage des travaux pour la tranche 2 est prévu pour le 1^{er} trimestre 2028, avec une livraison en mars 2030.

II – Programme

Nantes Métropole Habitat propose :

- Sur la tranche 1 :
 - d'acquérir auprès des promoteurs COGEDIM et BATI-NANTES les 13 logements locatifs sociaux (5 T2, 4 T3, 3 T4 et 1 T5) financés en PLUS/PLAI, ainsi que les 13 places de stationnement en sous-sol ;
 - d'acquérir auprès des promoteurs COGEDIM et BATI-NANTES les 23 logements locatifs sociaux (7 T2, 11 T3 et 5 T4) financés en PLS, ainsi que les 23 places de stationnement en sous-sol ;
 - de commercialiser 13 logements BRS (7 T2, 4 T3, 2 T4), par la signature d'un mandat de commercialisation avec l'OFS AAS.

- Sur la tranche 2 :
 - d'acquérir auprès des promoteurs COGEDIM et BATI-NANTES les 25 logements locatifs sociaux (9 T2, 9 T3, 5 T4 et 2 T5), ainsi que les 25 places de stationnement en sous-sol ;
 - de commercialiser 16 logements BRS (9 T2, 4 T3, 3 T4), par la signature d'un mandat de commercialisation avec l'OFS AAS.

L'acquisition a été négociée auprès des promoteurs COGEDIM et BATI-NANTES au prix de :

- Sur la tranche 1 :
 - 2 535 € HT/m² SHAB, pour les 13 logements locatifs sociaux financés en PLUS/PLAI avec 13 stationnements en sous-sol ; conforme au barème VEFA Métropolitain 2024.
 - 3 250 € HT/m² SHAB, pour les 23 logements locatifs sociaux financés en PLS avec 23 stationnements en sous-sol.

- Sur la tranche 2 :
 - 2 535 € HT/m² SHAB, pour les 25 logements locatifs sociaux financés en PLUS/PLAI avec 25 stationnements en sous-sol, conforme au barème VEFA Métropolitain 2024.

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

- Sur la tranche 1 :
 - 1 911 390 € HT pour les 13 logements locatifs sociaux PLUS/PLAI et les 13 stationnements,
 - 4 335 500 € HT pour les 23 logements locatifs sociaux PLS et les 23 stationnements.

- Sur la tranche 2 :
 - 3 675 750 € HT pour les 25 logements locatifs sociaux PLUS/PLAI et les 25 stationnements.

III – Faisabilité financière de l’opération

Logements locatifs sociaux tranche 1 :

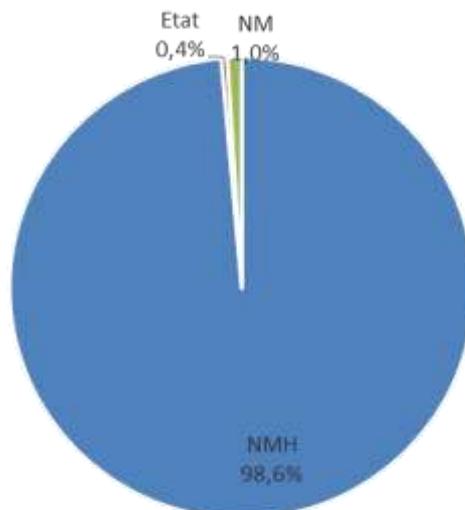
Le programme et le prix de revient estimés à ce stade pour les 36 logements locatifs sociaux de la tranche 1 permettent de garantir des conditions satisfaisantes d’équilibre d’exploitation.

Le prix de revient ressortant actuellement pour les 13 logements locatifs sociaux PLUS/PLAI est de 2 884 € TTC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 2 282 958 € TTC.

Le prix de revient ressortant actuellement pour les 23 logements locatifs sociaux PLS est de 3 706 € TTC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 5 189 076 € TTC.

Plan de financement prévisionnel pour un montant global de **7 472 034 € TTC** :

NMH	7 364 034 € soit 98,6 %
- Fonds propres	623 348 €
- Prêt CDC Foncier 60 ans	2 188 706 €
- Prêt CDC Travaux 40 ans	4 551 980 €
Subvention de l’État / ANRU	31 500 € soit 0,4 %
Subvention de Nantes Métropole	76 500 € soit 1,0 %



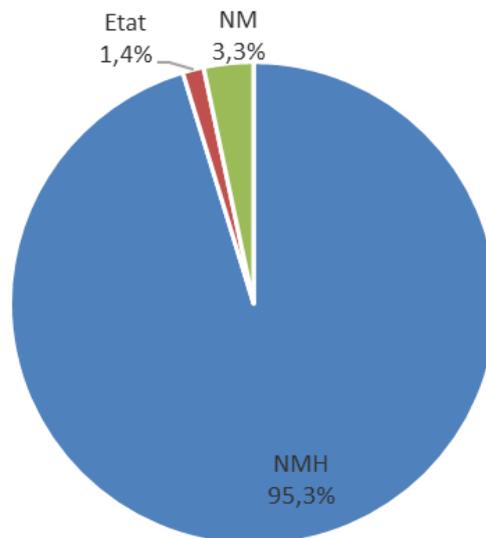
Logements locatifs sociaux tranche 2 :

Le programme et le prix de revient estimés à ce stade pour les 25 logements locatifs sociaux de la tranche 2 permettent de garantir des conditions satisfaisantes d’équilibre d’exploitation.

Le prix de revient ressortant actuellement pour les 25 logements locatifs sociaux PLUS/PLAI est de 2 874 € TTC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 4 370 471 € TTC.

Plan de financement prévisionnel :

NMH	4 163 471 € soit 98,6 %
- Fonds propres	745 572 €
- Prêt CDC Foncier 60 ans	1 212 870 €
- Prêt CDC Travaux 40 ans	2 205 029 €
Subvention de l'État / ANRU	61 500 € soit 1,4 %
Subvention de Nantes Métropole	145 500 € soit 3,3 %



IV – Planning prévisionnel

Planning prévisionnel tranche 1

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA	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	1 ^{er} trimestre 2026
	Durée des travaux	26 mois
Livraison	Livraison à l'agence Jamet	1 ^{er} trimestre 2028

Planning prévisionnel tranche 2

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA	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	1 ^{er} trimestre 2028
	Durée des travaux	26 mois
Livraison	Livraison à l'agence Jamet	1 ^{er} trimestre 2030

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.

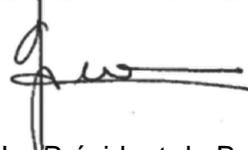
LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERÉ

Engage le principe de l'opération et approuve,

- L'acquisition en VEFA auprès des promoteurs COGEDIM et BATI-NANTES de 23 logements locatifs sociaux, ainsi que 23 places de stationnement en sous-sol, au prix de 3 350 € HT/m² SHAB,
- L'acquisition en VEFA auprès des promoteurs COGEDIM et BATI-NANTES de 38 logements locatifs sociaux, ainsi que 38 places de stationnement en sous-sol, au prix de 2 535 € HT/m² SHAB,
- La commercialisation de 29 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 l'unanimité des personnes présentes et représentées (5 voix).

Le 12 décembre 2024,



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

SITUATION DU PROJET

Croix Jeannette

Rue Salvador Allende,
44340 BOUGUENAIS



PERSPECTIVE D'INSERTION DU PROJET

