



\*\*\*\*\*

## 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° 118/24 DGAHP**

***Objet : NANTES – ZAC PRE-GAUCHET – 8D8E – PROGRAMME DE CONSTRUCTION NEUVE – ACQUISITION EN VEFA DE 28 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AUPRÈS D'UN GROUPEMENT DE PROMOTEURS BATI-NANTES-LAMOTTE – EVOLUTION DU PRIX DE REVIENT – COMMERCIALISATION DE 20 LOGEMENTS EN 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 de développement.

Les promoteurs BATI-NANTES et LAMOTTE développent un projet dans la ZAC du Pré-Gauchet sur les îlots 8D8E, en face de la sortie de la gare sud de Nantes, à l'entrée du quartier Euronantes. Il viendra compléter le développement du secteur et finalisera le parvis de la gare sud.

Le projet d'ensemble développera une mixité programmatique importante, comportant un hôtel haut de gamme (120 chambres), une halle gourmande, des logements en accession libre, des logements en accession abordable BRS, des logements spécifiques pour jeunes actifs (co-living), des logements sociaux pour jeunes de moins de 30 ans (logements locatifs sociaux financés en PLS) ainsi que des locaux d'activités.

Les logements BRS seront situés dans une tour rez-de-chaussée+16 étages. Cette tour développera 84 logements, répartis en 64 logements en accession libre et 20 logements abordables financés en BRS. Un commerce de détail sera situé au rez-de-chaussée. Le BRS promoteur sera contractualisé entre les promoteurs et l'OFS AAS. NMH se verra alors confier la commercialisation, via un mandat à signer avec l'OFS AAS.

Les logements sociaux financés en PLS seront situés dans un bâtiment rez-de-chaussée+8 étages, qui regroupera une maison de santé (R+1 au R+2), 28 logements locatifs sociaux pour moins de 30 ans financés en PLS (R +3 à R+6) ainsi que 20 logements en coliving (R+7 au R+8). Cet ensemble comprendra également un restaurant et un commerce de détail en rez-de-chaussée.

Ce projet s'inscrit dans une dynamique de transition énergétique avec des constructions mixtes bois/béton. Le programme vise un niveau de performance E3C2. Le projet paysager participera à la promotion d'îlots de fraîcheur dans ce secteur au caractère urbain très marqué.

BATI-NANTES et LAMOTTE ont obtenu leur permis de construire en septembre 2023. Le démarrage des travaux est prévu pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2025, avec une livraison au 3<sup>ème</sup> trimestre 2027.

Dans le cadre de l'appel à projets pour les îlots 8D8E, bien que le cahier des charges de la métropole n'exigeait pas la réalisation de logements locatifs sociaux, le groupement de promoteurs BATI-NANTES - LAMOTTE a proposé 28 logements locatifs sociaux en financements PLUS/PLAI. Nantes Métropole Habitat s'est alors positionné pour acquérir ces logements, validant cette décision en Bureau du Conseil d'Administration le 25 mai 2023.

Cependant, face aux contraintes du marché immobilier actuel, le groupement de promoteurs BATI-NANTES - LAMOTTE a sollicité la Métropole pour modifier la programmation initiale, proposant de passer en financement PLS pour ces logements. La Métropole et l'aménageur de la ZAC ont validé cette modification. La présente délibération vise à entériner cette adaptation, nécessaire à la viabilité du projet.

## **II – Programme**

Nantes Métropole Habitat propose :

- d'acquérir auprès des promoteurs BATI-NANTES et LAMOTTE les 28 logements locatifs sociaux de l'opération (8 T1 et 20 T2) financés en PLS destinés aux jeunes de moins de 30 ans, au prix de 3 400 € HT/m<sup>2</sup> SHAB,
- de commercialiser les 20 logements BRS de l'opération (4 T2, 8 T3 et 8 T4) via la signature d'un mandat de commercialisation avec l'OFS AAS ;

A ce jour, et au regard des surfaces présentées sur les plans actuels, le montant total de l'acquisition est estimé à 3 508 800 € HT pour les 28 logements locatifs sociaux.

## **III – Faisabilité financière de l'opération**

Le programme et le prix de revient estimés à ce stade, pour les 28 logements locatifs sociaux, permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation, le prix de revient ressortant actuellement à 3 695 € TTC par m<sup>2</sup> de SU soit un prix de revient prévisionnel global de 4 219 228 € TTC.

Plan de financement prévisionnel :

<b>NMH</b>	<b>4 219 228 € soit 100 %</b>
- Fonds propres	280 000 €
- Prêt CDC Foncier 60 ans	1 476 730 €
- Prêt CDC Travaux 40 ans	2 462 498 €

#### IV – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA	12 décembre 2024
	Signature de l'avenant n°2 au contrat réservation	Décembre 2024
	Dépôt du dossier de financement	Décembre 2024
	Signature acte de VEFA	1 <sup>er</sup> trimestre 2025
Travaux	Démarrage travaux	1 <sup>er</sup> trimestre 2025
	Durée des travaux	28 mois
Livraison	Livraison à l'agence Malakoff	3 <sup>ème</sup> 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 la délibération n°40/23 du Bureau du Conseil d'Administration du 25 mai 2023 portant acquisition des logements locatifs sociaux,
- . 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.

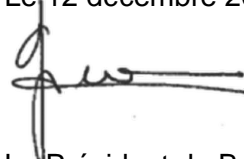
#### LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERÉ

##### Approuve,

- L'évolution du prix de revient de l'opération consistant en l'acquisition en VEFA auprès du groupement de promoteurs BATI-NANTES - LAMOTTE de 28 logements locatifs sociaux, au prix de 3 400 € HT/m<sup>2</sup> SHAB,
- La signature d'un mandat de commercialisation avec l'OFS AAS pour les 20 logements BRS,
- 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

8D8E

ZAC Pré-Gauchet  
44000 NANTES



## PERSPECTIVE D'INSERTION DU PROJET



## PLAN DE MASSE

