



\*\*\*\*\*

## 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° 119/24 DGAHP**

**Objet : NANTES – 71, 73, 75, 77 ROUTE DE SAINT-HERBLAIN – PROGRAMME DE CONSTRUCTION NEUVE « RESPIRATION » – ACQUISITION EN VEFA DE 13 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET DE 5 PLACES DE STATIONNEMENT AUPRES DU PROMOTEUR NEXITY – EVOLUTION DU PRIX DE REVIENT SUITE A L'INTEGRATION DANS L'OPERATION DE LOGEMENTS ADAPTÉS FAUTEUIL ROULANT (AFR)**

**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 NEXITY développe un projet résidentiel situé entre la route de Saint-Herblain et le boulevard Romanet sur les parcelles cadastrées KR n°10, 11, 12, 13, 150.

Sur cette opération, le promoteur NEXITY construit un programme de 42 logements collectifs, dont 13 logements locatifs sociaux, 21 logements locatifs abordables et 8 logements libres. Le projet sera composé d'un bâtiment en R+5, avec l'ensemble des stationnements situés en sous-sol.

NEXITY a obtenu son permis de construire le 23 septembre 2021. Le démarrage des travaux a eu lieu en septembre 2023, avec une livraison prévue pour le 3<sup>ème</sup> trimestre 2025.

Pour répondre aux ambitions du PLH et au regard du positionnement de l'opération (à proximité des transports en commun) et de sa configuration, il est demandé au promoteur d'aménager deux logements Adaptés Fauteuil Roulant (AFR).

## **II – Programme**

L'opération RESPIRATION comprend au total 42 logements dont 34 logements sont acquis par Nantes Métropole Habitat :

- 13 logements locatifs sociaux dont l'acte de vente a été signé le 29 novembre 2022,
- 21 logements abordables(PLS).

Pour cette seconde acquisition, le Bureau du Conseil d'Administration a délibéré le 20 septembre 2024. Le contrat de réservation a été signé le 27 novembre 2024 et l'acte de vente sera signé dès l'obtention de l'agrément des financements.

L'opération, comportant également 8 logements libres, sera en copropriété.

### **III – Actions proposées**

L'opération immobilière « Respiration » remplit les critères identifiés pour accueillir des logements AFR :

- La localisation de l'opération est jugée pertinente (transports en commun dont tram à proximité immédiate, cheminements publics adaptés)
- La configuration de l'opération est satisfaisante (présence d'un ascenseur, ensemble des logements avec un espace extérieur, possibilité de supprimer la marche entre l'intérieur du logement et l'espace extérieur...)

Aussi, il a été saisi l'opportunité d'y aménager deux logements AFR. L'acte de vente ayant déjà été signé et le chantier étant avancé au moment de la présente décision, les travaux nécessaires à l'adaptation ont induit l'émission d'un devis supplémentaire de la part du promoteur, d'un montant de 76 747,82 €HT, qu'il convient d'approuver.

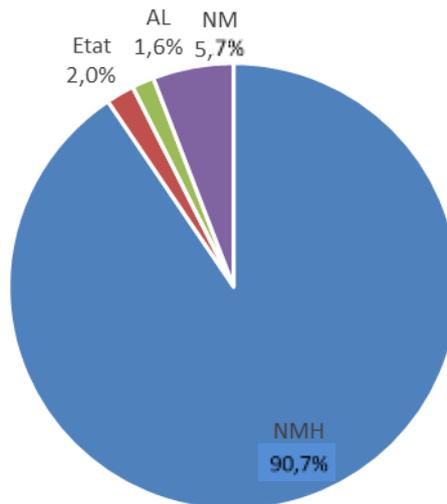
### **IV – Faisabilité financière de l'opération**

Le programme de travaux et le prix de revient estimés, en intégrant l'augmentation liée aux adaptations AFR, permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation.

Pour les logements locatifs sociaux, le coût de sortie ressort actuellement à 2 569 € TDC par m<sup>2</sup> SU, soit un prix de revient prévisionnel de 1 880 153,11€ HT, soit 2 036 898€ TDC.

Le plan de financement prévisionnel actualisé est le suivant pour un investissement de 2 036 898 € TDC :

<b>NMH</b>	<b>1 846 898 € TTC soit 90,7 %</b>
- Fonds propres :	195 001 €
- Prêt sur le foncier :	646 414 €
- Prêt sur les travaux :	1 005 483 €
<b>Subvention de l'Etat</b>	<b>41 000 € TTC soit 2,0 %</b>
<b>Subvention de Nantes Métropole</b>	<b>117 000 € TTC soit 5,7 %</b>
<b>Subvention d'Action Logement</b>	<b>32 000 € TTC soit 1,6 %</b>



#### IV – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA – évolution du prix de revient	12 décembre 2024
	Signature du contrat de réservation PLS	Novembre 2024
	Dépôt du dossier de financement	Fin novembre 2024
	Signature acte VEFA	Décembre 2024 ou début 2025
Travaux	Démarrage travaux	Septembre 2023
	Durée des travaux	27 mois
Livraison	Livraison à l'agence Watteau	T3 2025

#### 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°44/21 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 21 mai 2021 portant acquisition en VEFA de 13 logements locatifs sociaux,
- . Vu la délibération n°60/24 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 20 septembre 2024 portant acquisition complémentaire en VEFA de 21 logements locatifs sociaux,
- . Vu l'exposé qui précède.

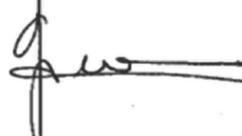
## LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERÉ

### Approuve,

- L'évolution du prix de revient pour l'acquisition en VEFA des 13 logements locatifs sociaux auprès de NEXITY.

***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



Projet situé  
71-73-75-77 Route de Saint-Herblain, 44100 NANTES

MOULIN LAMBERT, patrimoine  
de Nantes Métropole Habitat

Résidence « LE NANTAÏA »



Médiathèque Lisa Bresner

## PERSPECTIVE D'INSERTION DU PROJET



## PLAN DE MASSE



## PLANS DES LOGEMENTS ADAPTES AFR

- 1004 – T2

