
BUREAU

Le mercredi 29 janvier 2025, le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni à 14h00, 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 Catherine BASSANI
Mme Marie Annick BENÂTRE
Mme Abbassia HAKEM (*jusqu'à 15h46, délibération n°20 incluse*)
Mme Laurence BROSSEAU
M. Lucien BERTIN

Était représenté :

M. Pascal PRAS ⇨ Pouvoir à M. QUÉRO

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. ALBERT, Directeur de la Communication et des Relations Institutionnelles (*jusqu'à 14h30*)
M. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,
M. JOURDHIER, Chargé de mission Sécurité et Tranquillité (*à partir de 15h46*)
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 29 janvier 2025

Délibération n°08/25 DGAHP

Objet : NANTES – ILE DE NANTES – PROGRAMME DE CONSTRUCTION NEUVE « BERGERON » – ACQUISITION DE 14 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN VEFA ET 7 PLACES DE STATIONNEMENT ACHEVÉES AUPRES DU PROMOTEUR QUARTUS – ÉVOLUTION DU PROGRAMME ET DU PRIX DE REVIENT – REVENTE ET ÉCHANGE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Considérant que,

I – Contexte

Dans le cadre de sa politique de développement patrimonial, Nantes Métropole Habitat a noué des partenariats avec les acteurs de la construction du territoire métropolitain afin de consolider ses objectifs de développement.

Le projet se situe sur l'actuel site des Halles ALSTOM situé à l'angle du Boulevard Léon Bureau et du Mail du Front Populaire.

Dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Léon Bureau/Arthur III » située au cœur de l'île de Nantes, le promoteur Quartus, propriétaire du foncier, développe une opération de construction immobilière. Cette opération vise à restructurer la partie de la parcelle composée des Halles, dans le but de créer une zone de mixité sociale et culturelle.

Suivant acte du 16 décembre 2022, NMH a acquis auprès du promoteur Quartus 14 logements locatifs sociaux en VEFA dans l'ensemble immobilier « Bergeron » et 8 places de stationnement achevées situées dans le Parking des Machines.

Aujourd'hui, le promoteur souhaite vendre l'un de ses derniers logements disponibles à un acquéreur en fauteuil roulant. Le promoteur, ne disposant plus de place de stationnement PMR, sollicite l'Office pour lui revendre une place de stationnement et réaliser par ailleurs un échange de places.

II – Programme

Le projet global développé par Quartus est composé de :

- 1 immeuble à usage d'habitation comprenant 39 logements répartis sur deux corps de bâtiments dont les niveaux R+2 et R+3 seront dédiés aux 14 LLS de NMH
- 1 immeuble de bureaux
- 3 commerces en RDC de chaque bâtiment
- 1 parc de stationnement réservé au tertiaire
- 1 immeuble d'accueil des Industries Créatives et Culturelles
- 76 places de stationnements situées au niveau -1b du parking silo des machines

Nantes Métropole Habitat, par acte notarié en date du 16 décembre 2022, s'est porté acquéreur de 14 logements locatifs sociaux en VEFA (10 PLUS/4 PLAIR) et de 8 places de stationnement achevées au prix de :

- 2 416 € HT/M². SHAB pour les logements avec stationnement en sous-sol non boxé (8 logements)
- 2 216 € HT/M². SHAB pour les logements sans stationnement (6 logements)

**Selon grille de prix métropolitaine à PC purgé en 2022*

Typologie des logements locatifs sociaux de l'opération : 5T2, 4T3, 4T4 et 1T5.

Suivant contexte exposé ci-dessus, et dans le but de créer une nouvelle place de stationnement PMR, il est proposé d'une part, de revendre la place de stationnement n°05B (lot de copropriété n°73) au prix de 15 500 € HT au profit de Quartus, et d'autre part, de procéder à un échange de la place de stationnement n°06B (lot de copropriété n°72), propriété de NMH, contre la place de stationnement n°55B (lot de copropriété n°23), propriété de Quartus.

III – Acteurs et partenaires du projet

Promoteur : QUARTUS

Service dédié : Nantes Métropole

Architecte : Office ZOLA architectes

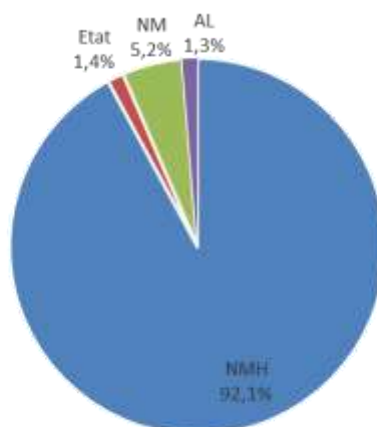
IV – Faisabilité financière de l'opération

Pour mémoire, le bureau du Conseil d'Administration du 15 juin 2022 avait approuvé l'engagement de principe de l'opération et l'acquisition de 14 logements locatifs sociaux en VEFA et 8 places de stationnement achevées, avec un prix de revient ressortant à 2 378€ TTC/M² de SU, soit un prix de revient consolidé prévisionnel global de 2 486 783,00 € TTC.

Le programme de travaux et le prix de revient permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation, le prix de revient consolidé global étant de 2 523 178 € TTC.

Le plan de financement prévisionnel actualisé est le suivant :

NMH	2 323 428 €	soit	92,1%
- Fonds Propres :	280 000 €		
- Prêt sur le Foncier :	813 200 €		
- Prêt sur les travaux :	1 230 228 €		
Subvention de l'Etat	34 250 €	soit	1,4%
Subvention de Nantes Métropole	132 000 €	soit	5,2%
Subvention d'Action Logement	33 500 €	soit	1,3%



V – Planning prévisionnel

OBJET	DATE
Bureau du CA – Engagement de principe et acquisition	15 juin 2022
Signature acte authentique	16 décembre 2022
Bureau du CA – modification programme et prix de revient – vente et échange de places de stationnement	29 janvier 2025
Signature acte de revente et échange des places de stationnement	Mai 2025
Livraison des logements à l'Agence GOUDY	mai 2025

VI – 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° 47/22 du bureau du Conseil d'Administration en date du 15 juin 2022 portant engagement de principe et acquisition en VEFA,
- . Vu l'avis de la Direction Régionale des Finances Publiques, Pôle d'Evaluation domaniale,
- . Vu l'exposé qui précède,

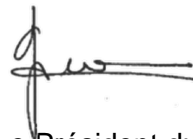
LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DÉLIBÉRÉ

Approuve,

- L'évolution du programme et du prix de revient de l'opération « Bergeron ».
- La revente de la place de stationnement n°05B (lot de copropriété n°73) au prix de 15 500€ HT au profit de Quartus (SNC Quartus Bergeron),
- L'échange sans soulte de la place de stationnement n°06B (lot de copropriété n°72) contre la place de stationnement n°55B (lot de copropriété n°23),
- La prise en charge des frais d'actes par la SNC Quartus Bergeron.

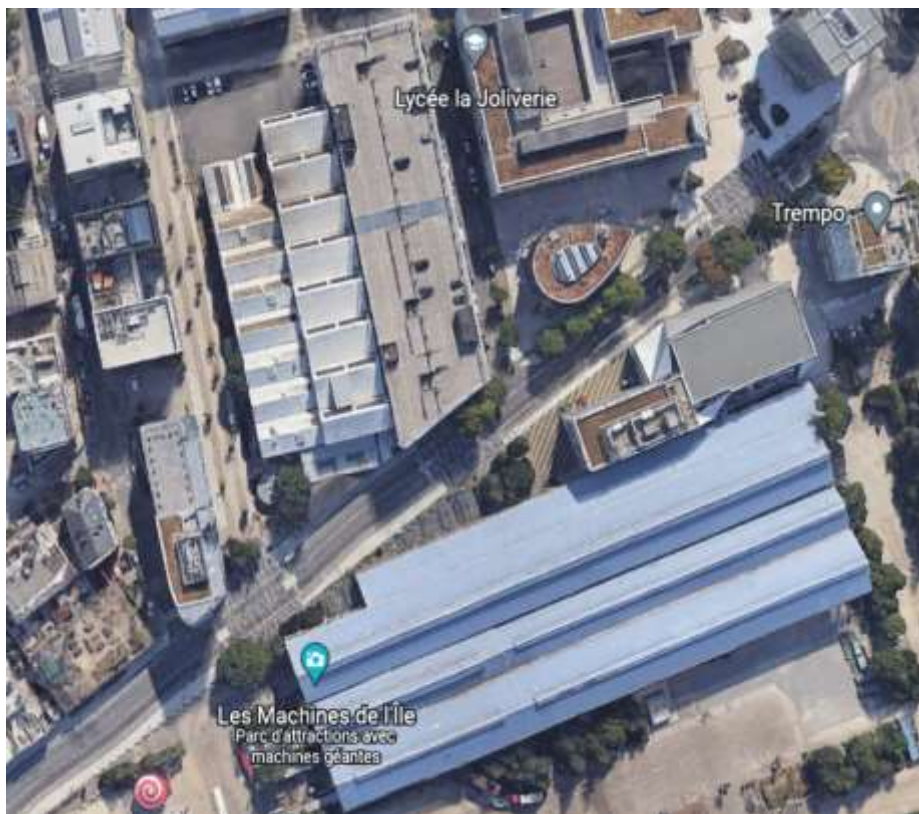
Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (7 voix).

Le 29 janvier 2025,



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

Situation du projet



Plan de masse



Insertion



Plan stationnement en sous-sol (Parking des Machines)

