Envoyé en préfecture le 10/10/2025
Reçu en préfecture le 10/10/2025
Publié le 10/10/2025
ID : 044-274400027-20251008-CA_34_25-DE

*****

CONSEIL D'ADMINISTRATION

*****

Le **mercredi 8 octobre 2025,** le Conseil d'Administration s'est réuni à 9h00, en partie en présentiel et en partie en visioconférence, sous la présidence de **Monsieur Thomas QUÉRO, Président du Conseil d'Administration.**

Etaient présents :
Elus représentant l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) : M. QUÉRO, Président du Conseil d'Administration, Mme BASSANI,
Personnalités qualifiées : Mme BROSSEAU, Mme COUSSINET-NDIAYE, Mme DAVID-LECOURT, M. PETITEAU, M. SENTENAC, M. BORÉ,
Membre désigné par Action Logement : M. VERNEYRE,
Membre désignée par l'UDAF : Mme GUET,
Organisations syndicales : Mme GANDON-TOURNEUX (CGT), M. GUILLOU (CFDT),
Membres représentant les locataires : M. BERTIN (INDECOSA CGT), Mme LE CORRE (CLCV), Mme SALIMY (CSF), M. PELÉ (CGL),
Membres à voix consultative : M. PATAY, Directeur Général, M. GAUTRON, Secrétaire du CSE,

Participaient en visioconférence :
Elus représentant l'EPCI : Mme HAKEM *(de 9h34 à 10h41)*, M. PRAS,
Personnalité qualifiée : Mme TRICOT,
Membre représentant une association d'insertion : M. GENDRON,
Membre à voix consultative : M. PORTEAU, représentant du Préfet de Loire-Atlantique *(de 9h22 à 9h46),*

Étaient représentées :
Elues représentant l'EPCI : Mme BENÂTRE (pouvoir à Mme BASSANI), Mme PIAU (pouvoir à M. QUÉRO),

Absent excusé : M. DEPLANQUE,

Assistaient à la séance :
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 Général Adjoint RSE et Communication,
M. RIVET, Directeur des Ressources Financières,
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Envoyé en préfecture le 10/10/2025
Reçu en préfecture le 10/10/2025
Publié le 10/10/2025
ID : 044-274400027-20251008-CA_34_25-DE

Conseil d'Administration

du 8 octobre 2025

Délibération n° 34/25 DGAHP

***Objet* : NANTES – 89 RUE PAUL BELLAMY – ACQUISITION ET AMELIORATION DE 18 LOGEMENTS ET UN LOCAL D'ACTIVITES AUPRES DE NANTES METROPOLE – EVOLUTION DU PATRIMOINE**

Considérant que,

I – Contexte

Dans le cadre d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) en date du 26 janvier 2024, la SCI ZEPHYR a informé Nantes Métropole, titulaire du droit de préemption, qu'elle souhaitait vendre ses biens immobiliers situés au 89 rue Paul Bellamy à Nantes (soit 18 logements, une maison d'habitation avec garage, ainsi qu'un local d'activités).
Les biens se trouvent sur les parcelles cadastrées MT 660 (d'une superficie de 446 m²) et MT 662 (d'une superficie de 49 m², en indivision).

Par décision en date du 18 avril 2024, Nantes Métropole a préempté la totalité des biens dans le but de revendre une partie des biens à NMH.
NMH s'est vu confier provisoirement la gestion de la totalité des biens objet de la préemption, jusqu'à la cession définitive de l'ensemble immobilier par Nantes Métropole :
- au profit de Nantes Métropole Habitat en ce qui concerne les 18 logements et le local d'activités,
- au profit d'un futur acquéreur en ce qui concerne la maison d'habitation avec jardin.

Parallèlement, au regard de l'imbrication du bâtiment avec le bâtiment voisin déjà en copropriété, de l'importance des parties communes existantes entre ces deux immeubles, il a été décidé de mettre en place une copropriété unique pour éviter tout risque de requalification juridique ultérieure. Une refonte du règlement de copropriété a ainsi été votée en assemblée générale le 28 août 2025.

Par délibération du 19 septembre 2025, Nantes Métropole a approuvé par ailleurs la vente au profit de NMH des 18 appartements, à réaménager en logements sociaux, ainsi qu'un local d'activités en rez-de-chaussée, le tout désormais au sein d'une copropriété.

II – Argumentaire

Au regard du contexte précité, Nantes Métropole Habitat souhaite se porter acquéreur auprès de Nantes Métropole des 18 logements collectifs et du local d'activités, en copropriété.

Envoyé en préfecture le 10/10/2025
Reçu en préfecture le 10/10/2025
Publié le 10/10/2025
ID : 044-274400027-20251008-CA_34_25-DE

Le classement énergétique des logements varie des étiquettes D à G, révélant la nécessité d'une intervention rapide de l'Office en vue d'améliorer durablement leur performance énergétique. Nantes Métropole Habitat, une fois propriétaire, réhabilitera et restructurera l'ensemble des logements. Ces travaux permettront notamment d'améliorer la performance énergétique, afin d'atteindre a minima l'étiquette énergétique C.

Les logements seront financés en totalité en PLUS/PLAI ANRU et PLUS Etat. Le conventionnement sera mis en œuvre progressivement. Pour les logements dont les locataires actuels ne remplissent pas les critères d'attribution des logements PLUS/PLAI ANRU et PLUS Etat, la bascule se fera au fur et à mesure du départ de ces locataires. Pour les logements occupés par des locataires qui remplissent d'ores et déjà les critères d'attribution, la bascule se fera dès que le conventionnement APL sera actif.

Actuellement, 8 logements sont inoccupés sur les 18 que compte le bâtiment. Depuis l'acquisition par Nantes Métropole, ces logements n'ont pas fait l'objet de remise en location du fait des travaux à venir :
- mise en sécurité des installations électriques,
- remplacement des radiateurs,
- isolation thermique par l'intérieur,
- restructuration complète de 4 logements situés dans les combles en 2 logements familiaux.

Le planning envisagé est le suivant :
- Conseil d'administration – évolution du patrimoine : 08 octobre 2025
- Bureau du CA - engagement de principe et acquisition-amélioration : 16 octobre 2025
- Signature d'une promesse par acte notarié : avant le 31 octobre 2025 (financements ANRU)
- Signature de l'acte de vente : 31 mars 2026 au plus tard

III – <u>Conclusions</u>

. Vu l'article R.421-16 5° du Code de la Construction et de l'Habitation,
. Vu la délibération n°53/24 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 4 juillet 2024 portant approbation du mandat de gestion des biens pour le compte de Nantes Métropole,
. Vu la délibération n°2025-150 du Bureau Métropolitain du 19 septembre 2025 approuvant la vente des appartements et du local d'activités au profit de l'Office,
. Vu l'exposé qui précède,

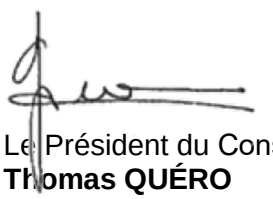
LE CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DÉLIBÉRÉ

Approuve,

- L'évolution du patrimoine de l'Office par l'acquisition auprès de Nantes Métropole des 18 logements et du local d'activités sis au 89 rue Paul Bellamy à Nantes,

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (21 voix).

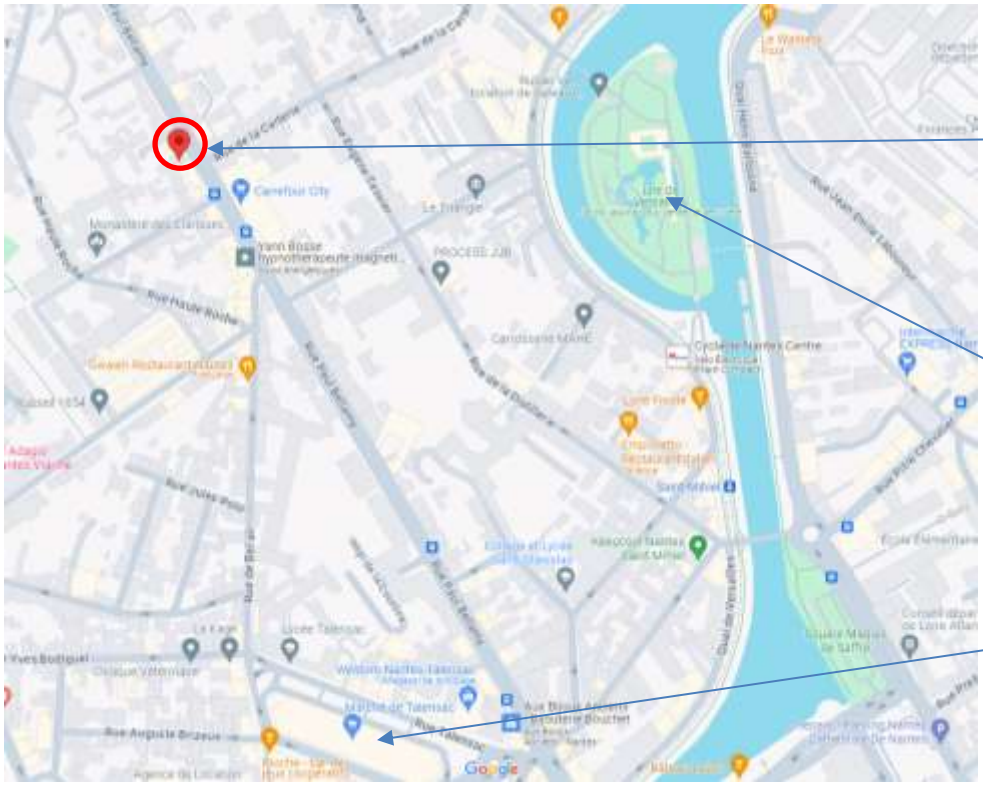
Le 8 octobre 2025,

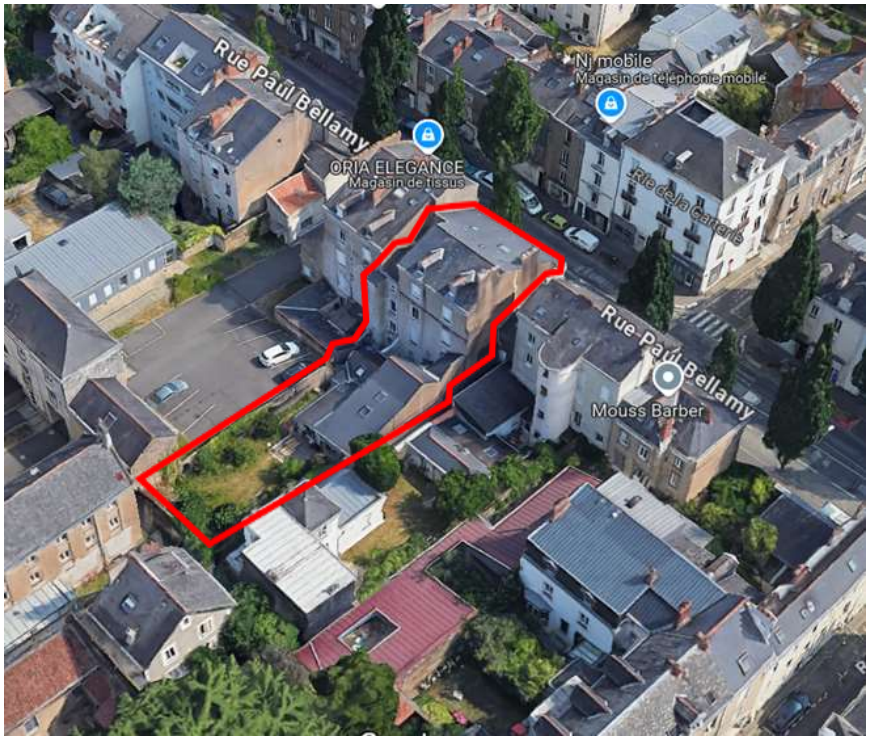


Le Président du Conseil d'Administration
Thomas QUÉRO

Envoyé en préfecture le 10/10/2025
Reçu en préfecture le 10/10/2025
Publié le 10/10/2025
ID : 044-274400027-20251008-CA_34_25-DE

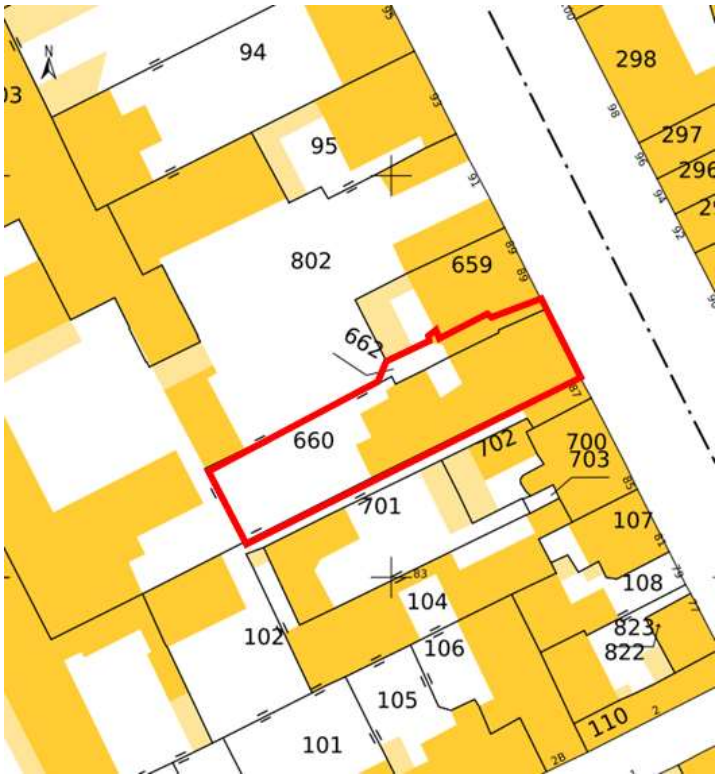
Situation

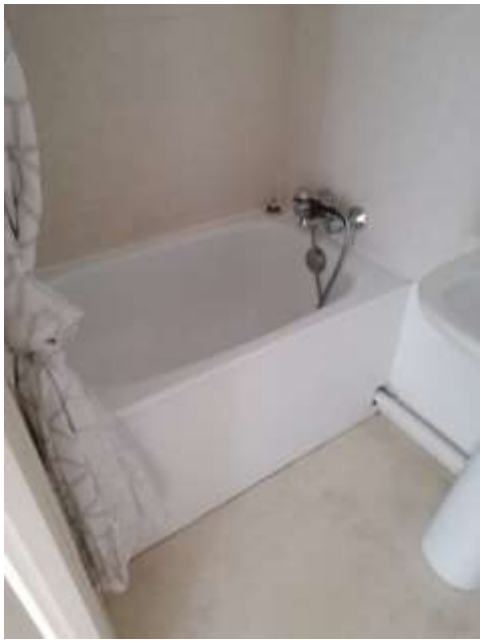




Envoyé en préfecture le 10/10/2025
Reçu en préfecture le 10/10/2025
Publié le 10/10/2025
ID : 044-274400027-20251008-CA_34_25-DE

Extrait plan cadastral



Photos

Envoyé en préfecture le 10/10/2025
Reçu en préfecture le 10/10/2025
Publié le 10/10/2025
ID : 044-274400027-20251008-CA_34_25-DE