Envoyé en préfecture le 28/03/2024
Reçu en préfecture le 28/03/2024
Publié le 28/03/2024
ID : 044-274400027-20240327-BUR_17_24-DE

*****

B U R E A U

*****

Le mercredi 27 mars 2024, le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni à 14h00, 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 Catherine BASSANI
Mme Marie-Annick BENÂTRE
Mme Laurence BROSSEAU
M. Pascal PRAS (en visioconférence)
M. Yannick GOURET

Était représenté :

M. Bassem ASSEH ⇨ Pouvoir à M. QUÉRO

Assistaient à la séance :

M. PATAY, Directeur Général.
M. IANNUZZI, Directeur Général Adjoint Proximité et Clientèle,
Mme RENAUD-MARTIN, Directrice Générale Adjointe Habitat et Patrimoine,
M. ALBERT, Directeur de la Communication et des Relations Institutionnelles,
M. RIVET, Directeur des Ressources Financières,
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Envoyé en préfecture le 28/03/2024
Reçu en préfecture le 28/03/2024
Publié le 28/03/2024
ID : 044-274400027-20240327-BUR_17_24-DE

Bureau du Conseil d'Administration

du 27 Mars 2024

Délibération n° 17/24 DGAHP

***Objet :* SAINT-HERBLAIN – ZAC GRAND BELLEVUE – MENDES FRANCE MF2 – PROGRAMME DE CONSTRUCTION NEUVE DE 35 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SENIORS ET LOCAUX D'ACTIVITES EN REZ-DE-CHAUSSEE – EVOLUTION DU PROGRAMME ET DU PRIX DE REVIENT**

Considérant que,

I – Contexte

Nantes Métropole a engagé un projet de renouvellement urbain ambitieux concernant différents quartiers de l'agglomération, et a signé en octobre 2019 avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) une convention pluriannuelle. Le quartier du Grand Bellevue est l'un des secteurs visés par cette opération de renouvellement urbain.

Ce quartier, qui s'étend sur les communes de Nantes et Saint-Herblain, forme un vaste bassin de vie intercommunal regroupant 19 400 habitants sur une superficie de 325 hectares. Emblématique des années 1960 avec la création de la ZUP intercommunale, il est un des marqueurs urbains de l'Ouest de l'agglomération et s'inscrit dans les actions politiques de la ville depuis plus de 30 ans. Il a également connu une très forte intervention dans le cadre du Programme National de Renouvellement Urbain (PNRU) sur sa partie herblinoise.

Le secteur de la place Mendès-France concentre des enjeux majeurs de l'opération de renouvellement urbain, notamment en termes de programmation et de qualité urbaines.

Le pôle d'échanges multimodal (tram, bus, chronobus) est l'un des pôles majeurs de l'agglomération en termes de fréquentation. Néanmoins, il constitue une coupure urbaine au niveau de la place, et notamment de son appareil commercial. La structure urbaine (impasses) et le bâti (effet de barrière, présence de porches) génèrent aussi des problèmes de tranquillité publique importants.
Le Centre commercial Mendès-France, qualifié de « polarité commerciale de proximité » dans le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain, constitue la principale offre du Grand Bellevue.

L'emprise foncière du futur îlot MF2 est actuellement occupée par un immeuble CDC Habitat en cours de démolition, des voiries et stationnements, ainsi que des espaces verts.

QUADO-CP – 2022-07-V5-DEL

Envoyé en préfecture le 28/03/2024
Reçu en préfecture le 28/03/2024
Publié le 28/03/2024
ID : 044-274400027-20240327-BUR_17_24-DE

Nantes Métropole Habitat et le groupe CIF réaliseront un programme immobilier en commun sur l'îlot MF2, les deux structures agissant dans le cadre d'un groupement de commandes pour une partie des travaux.

Le programme global de l'îlot MF2 comporte :
- 59 logements collectifs abordables,
- 35 logements collectifs sociaux destinés à un public « sénior »,
- des locaux d'activités en RDC,
- un immeuble d'activités (dédié à des activités de formation),
- un parking commun en sous-sol.

II – Programme

Sur cet îlot MF2, NMH assurera la maîtrise d'ouvrage de l'opération concernant :

- La construction de 35 logements locatifs sociaux (pour une surface de plancher d'environ 1 873,24 m²) dédiés intégralement à un public de séniors, avec une pièce à usage collectif pour les animations.
- Ainsi que, désormais, la construction de locaux d'activités au rez-de-chaussée, coté place Mendès France (pour une surface de plancher d'environ 198,62 m²).

Les 35 logements locatifs sociaux seront financés de la manière suivante : **21 PLUS ANRU et 14 PLAI ANRU**.

III – Acteurs et partenaires du projet

Aménageur : LOMA
Maîtrise d'œuvre urbaine : D&A urbaniste
Opérateur partenaire : Groupe CIF (logements abordables)

IV – Faisabilité financière de l'opération

Logements locatifs sociaux dédiés au public « séniors »

Le Bureau du Conseil d'Administration du 25 mai 2023 avait approuvé un prix de revient prévisionnel de 4 541 360 €HT (2 688 €HT/m² de SU), soit 4 789 227 €TDC (2 836 €DC par m² de SU) pour la réalisation des 35 logements (21 PLUS ANRU / 14 PLAI ANRU).

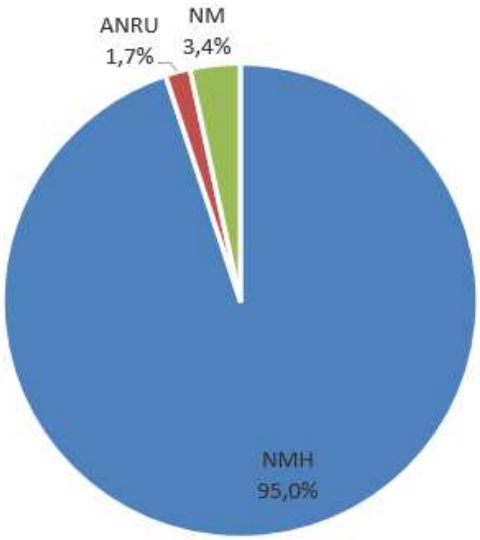
Les conditions du programme ont évolué au regard des attentes de la Ville de Saint-Herblain, de l'Aménageur, de l'Urbaniste et de la définition architecturale du projet, et parallèlement à la hausse générale des coûts de construction sur la dernière année.

Le programme de travaux et le prix de revient estimés à ce stade permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation (le coût de sortie ressortant actuellement à 3 164 €TDC par m² SU (soit 2 999 €HT par m² de SU), soit un prix de revient prévisionnel de 5 342 217 €TDC (soit 5 072 815 €HT).

Envoyé en préfecture le 28/03/2024
Reçu en préfecture le 28/03/2024
Publié le 28/03/2024
ID : 044-274400027-20240327-BUR_17_24-DE

Le plan de financement prévisionnel actualisé est le suivant pour un investissement de **5 342 217 € TDC** :

NMH	**5 075 518 €**	**soit**	**95,0%**
Fonds Propres :	1 009 147 €		
Emprunts :	4 066 371 €		
- Prêt sur le Foncier	892 837 €		
- Prêt sur les travaux	3 173 534 €		
Subvention Etat/ANRU	**88 200 €**	**soit**	**1,7%**
Subvention de Nantes Métropole	**178 500 €**	**soit**	**3,3%**



<u>Locaux d'activités en rez-de-chaussée</u>

Le programme de travaux et le prix de revient estimés à ce stade permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation pour les locaux d'activités (le coût de sortie ressortant actuellement à 2 019 €TDC par m² SU (soit 1 698 €HT par m² de SU), soit un prix de revient prévisionnel de 401 127 €TDC (soit 337 300 €HT).

Le plan de financement prévisionnel actualisé est le suivant pour un investissement de **401 127 € TDC :**

NMH	**401 127 €**	**soit**	**100,0%**
Prêt marché 4% sur 20 ans	401 127 €		

Envoyé en préfecture le 28/03/2024
Reçu en préfecture le 28/03/2024
Publié le 28/03/2024
ID : 044-274400027-20240327-BUR_17_24-DE

V – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA : engagement de principe	25 Mai 2023
	Sélection de l'équipe de Maîtrise d'œuvre Notification du marché	Juin 2023
	Bureau du CA : évolution du programme et prix de revient	27 mars 2024
	Dépôt PC	Mars 2024
	Dépôt dossier financement prévisionnel	Septembre 2024
	Promesse puis Acte Acquisition Foncier	Avril - Septembre 2024
Travaux	Démarrage travaux	4ème trimestre 2024
	Durée prévisionnelle travaux	24 mois
Livraison	Livraison à l'agence JAMET	4ème trimestre 2026

VI – Conclusions

. Vu l'article R.421-16 4° 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° 39/23 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 25 mai 2023 portant engagement de principe de l'opération,
. Vu l'exposé qui précède.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DÉLIBÉRÉ

Approuve,

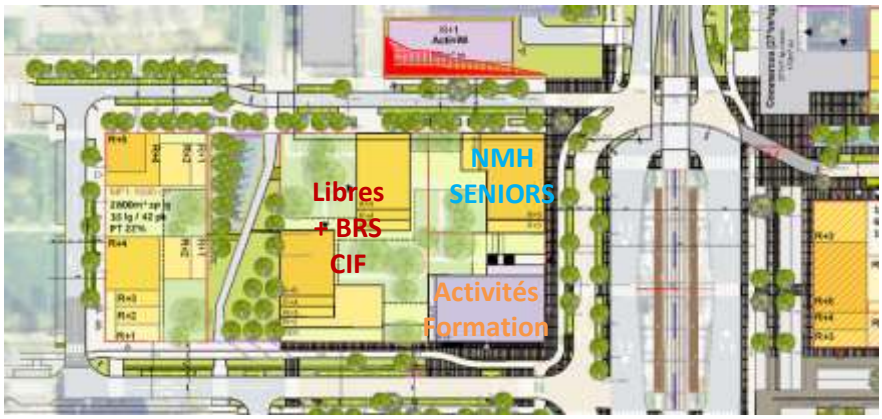
- L'évolution du programme et du prix de revient de l'opération « Mendès-France MF2 » portant sur la construction de 35 logements locatifs sociaux séniors et locaux d'activités en rez-de-chaussée.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées.

Le 27 mars 2024,

Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

Envoyé en préfecture le 28/03/2024
Reçu en préfecture le 28/03/2024
Publié le 28/03/2024
ID : 044-274400027-20240327-BUR_17_24-DE

Plan de situation

Faisabilité urbaine de la ZAC