Envoyé en préfecture le 28/03/2024
Reçu en préfecture le 28/03/2024
Publié le 28/03/2024
ID : 044-274400027-20240327-BUR_19_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_19_24-DE

Bureau du Conseil d'Administration

du 27 mars 2024

Délibération n° 19/24 DGAHP

<u>Objet :</u> NANTES – QUARTIER REPUBLIQUE – ZAC ILE DE NANTES – ILOT « BETY » - PROGRAMME « DAHIA » - CONSTRUCTION NEUVE DE 78 LOGEMENTS – MODIFICATION DE L'ACQUISITION FONCIERE AUPRES DE LA SAMOA SUITE A L'EVOLUTION DU PROGRAMME (modifie la délibération n°84/22 du 8 décembre 2022)

***Considérant que**,*

I – <u>Contexte</u>

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 en la matière.

Le projet se situe dans la ZAC Ile de Nantes, à l'est du quartier République à Nantes.
La SAMOA est en charge du pilotage du projet d'aménagement de la zone.

Le projet propose une gamme diversifiée de typologies, offre un traitement soigné avec la rue, propose des espaces intermédiaires et développe les usages favorisant le voisinage. C'est dans cette dynamique que s'articule la proposition architecturale et technique du projet, respectueux du tissu urbain avoisinant.

Suite aux dernières modifications programmatiques actées au Bureau du Conseil d'Administration du 24 janvier 2024, la présente opération a désormais pour objet de réaliser la construction d'un ensemble immobilier de 78 logements, composé de 52 logements locatifs sociaux, de 16 logements en accession abordable sous bail réel solidaire (au lieu de 26), 10 nouveaux logements locatifs sociaux abordables PLS et 5 locaux d'activités en rez-de-chaussée.

En décembre 2022, NMH avait également procédé à l'acquisition du foncier pour les 26 logements en accession abordable (BRS) initialement prévus, pour le céder ensuite à l'OFS Atlantique Accession Solidaire (AAS). Au regard de la diminution du nombre de logements BRS à construire (16 au lieu de 26), il conviendra de passer un acte complémentaire devant notaire.

Dès que la cession de la charge foncière au profit de l'OFS aura été régularisée, l'OFS consentira un BRS à NMH, opérant le transfert des droits réels immobiliers lui permettant de construire et commercialiser les 16 logements précités.

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_19_24-DE

Enfin, l'ensemble immobilier ne comprenant pas de stationnements, NMH fera l'acquisition en l'état futur d'achèvement auprès de la SCCV BOUL DEVELOPPEMENT de quarante-huit (48) Droits Réels de Jouissance Spéciale (DRJS) portant sur des stationnements situés sur l'îlot voisin BOUL.

II – Programme

REPARTITION PROGRAMMATIQUE MODIFIEE

- Logements

- Maintien des 52 logements locatifs sociaux pour une surface estimée de 3 518,9 m² de SP
- 16 logements sous régime BRS (au lieu de 26) pour une surface estimée de 1314,5 m² de SP
- 10 nouveaux logements locatifs sociaux abordables PLS pour une surface estimée de 492 m² de SP

- Locaux d'activités (surfaces inchangées) :

Numéro de cellule	Surface Plancher (estimation)	Surface Utile	Destination
1	80,75 m²	79,97 m²	Vendu à CHESSE
2	78,73 m²	77,97 m²	Vendu à CHESSE
3	125,03 m²	123,82 m²	Vendu à CHESSE
4	71,49 m²	70,80 m²	Vendu à CHESSE
5	83,51 m²	82,70 m²	Commercialisé par NMH
	439,51 m²	**435,26 m²**	

STATIONNEMENT

L'opération DAHIA (ilot BETY) ne comprend aucun stationnement.
NMH se portera acquéreur de droits réels de jouissance spéciale (DRJS) sur des places de stationnement situées au sein du projet BOUL (BE GREEN) situé à l'ouest de l'opération (48 places pour l'opération Dahia).
L'Office sera propriétaire des DRJS attachés aux logements locatifs sociaux, aux logements locatifs sociaux abordables PLS et aux logements sous régime BRS.
Comme convenu avec la SAMOA, la Direction de l'Habitat et l'OFS Atlantique Accession Solidaire, l'Office louera les DRJS aux accédants BRS (au tarif de 50 € TTC/mois/place).

Ce parking pourra s'inscrire par ailleurs dans une démarche de foisonnement journalier et nocturne (pour les places de stationnement éventuellement non utilisées par les propriétaires de DRJS).

III – Actions proposées

Suite aux modifications programmatiques actées sur l'opération, Il est ainsi proposé d'acquérir auprès de la SAMOA, les droits à construire complémentaires liés aux 10 nouveaux logements locatifs sociaux abordables PLS non prévus initialement, soit :

- au prix estimé de 147 600 € HT sur la base d'un prix de 300 € HT/m² de SP, pour une surface d'environ 492 m² de SP,

Envoyé en préfecture le 28/03/2024
Reçu en préfecture le 28/03/2024
Publié le 28/03/2024
ID : 044-274400027-20240327-BUR_19_24-DE

Parallèlement, le montant des droits à construire pour la réalisation des logements BRS (16 au lieu de 26) est revu à la baisse (soit un montant total estimé à 315 480 € HT au lieu de 433 560 € HT).

Les stationnements feront, quant à eux, l'objet d'une acquisition indépendante auprès de la SCCV BOUL Développement. Leur répartition est désormais la suivante :

- 34 DRJS, d'une durée de 50 ans, destinés aux logements locatifs sociaux, à 15 000 €HT l'unité,
- 6 DRJS, d'une durée de 50 ans, destinés aux logements locatifs sociaux abordables PLS, à 15 000 €HT l'unité,
- 8 DRJS, d'une durée de 50 ans, destinés aux logements sous régime BRS, à 15 000 € HT l'unité.

IV – Conclusion

. Vu l'article R.421-16 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°01/20 du Bureau du Conseil d'Administration du 22 janvier 2020 portant engagement de principe de l'opération BETY,
. Vu la délibération n°61/21 du Bureau du Conseil d'Administration du 09 juillet 2021 portant évolution du programme et du prix de revient de l'opération BETY,
. Vu la délibération n°23/22 du Bureau du Conseil d'Administration du 28 avril 2022 portant acquisition du foncier (annulée et remplacée),
. Vu la délibération n°84/22 du Bureau du Conseil d'Administration du 8 décembre 2022 portant acquisition du foncier,
. Vu le nouvel avis de la Direction Régionale des Finances Publiques, Pôle Evaluation domaniale, en date du 13 février 2024,
. Vu l'exposé qui précède.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERE

Approuve,

- L'acquisition complémentaire auprès de la SAMOA sur l'îlot BETY des droits à construire pour la réalisation des 10 logements locatifs sociaux abordables PLS, au prix de 300 € HT/m² de SP,

- La diminution sur l'îlot BETY des droits à construire pour la réalisation de 16 logements sous régime BRS (au lieu de 26) au prix de 240 € HT/m² de SP (soit un montant total estimé à 315 480 € HT au lieu de 433 560 € HT), ainsi que leur revente ultérieure à l'OFS Atlantique Accession Solidaire aux mêmes conditions tarifaires, conformément au dispositif du BRS en Loire-Atlantique,

- La signature d'un BRS opérateur avec l'OFS Atlantique Accession Solidaire afin de se voir conférer les droits réels immobiliers, lequel ayant pour objet de construire et commercialiser les 16 logements BRS précités (au lieu des 26 initialement prévus),

Envoyé en préfecture le 28/03/2024
Reçu en préfecture le 28/03/2024
Publié le 28/03/2024
ID : 044-274400027-20240327-BUR_19_24-DE

- La prise en charge des frais d'acte et taxes liés aux modifications susvisées.

Cette délibération modifie partiellement la délibération n°84/22 du 8 décembre 2022.

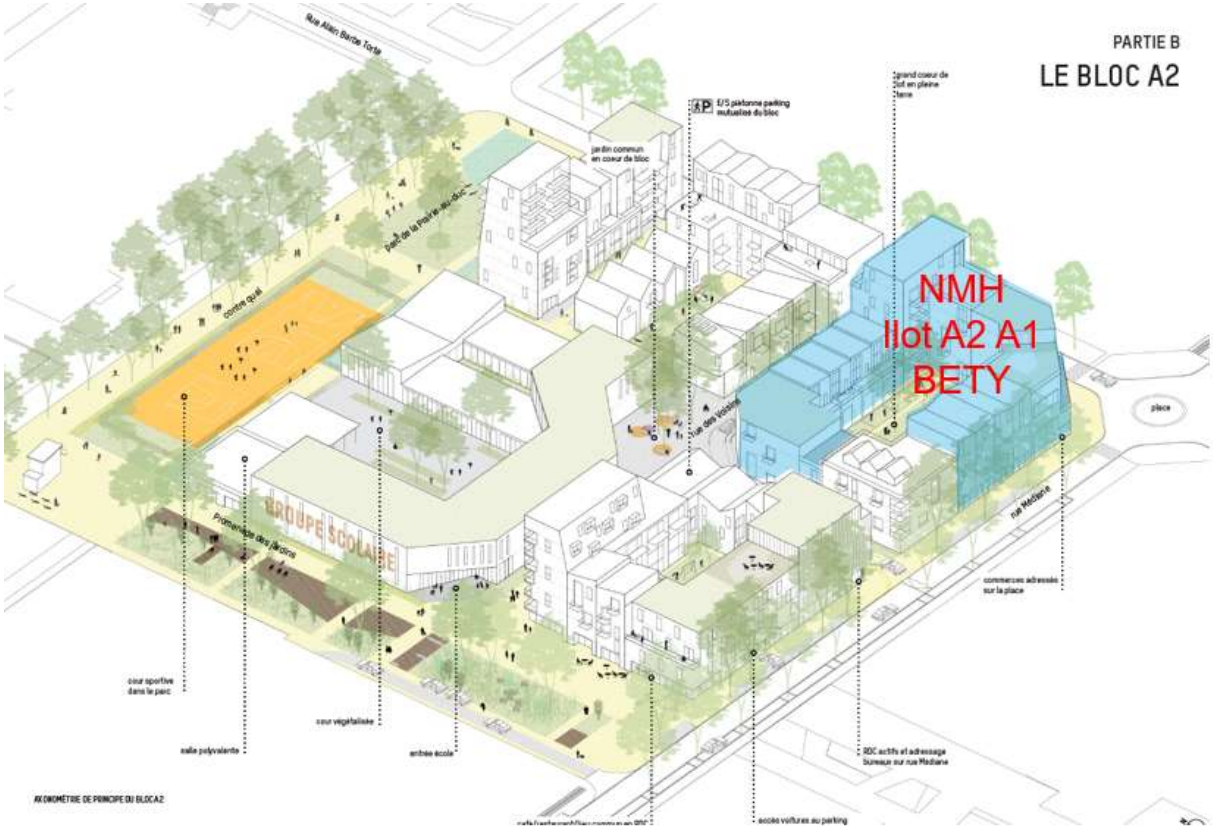
Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées.

Le 27 mars 2024

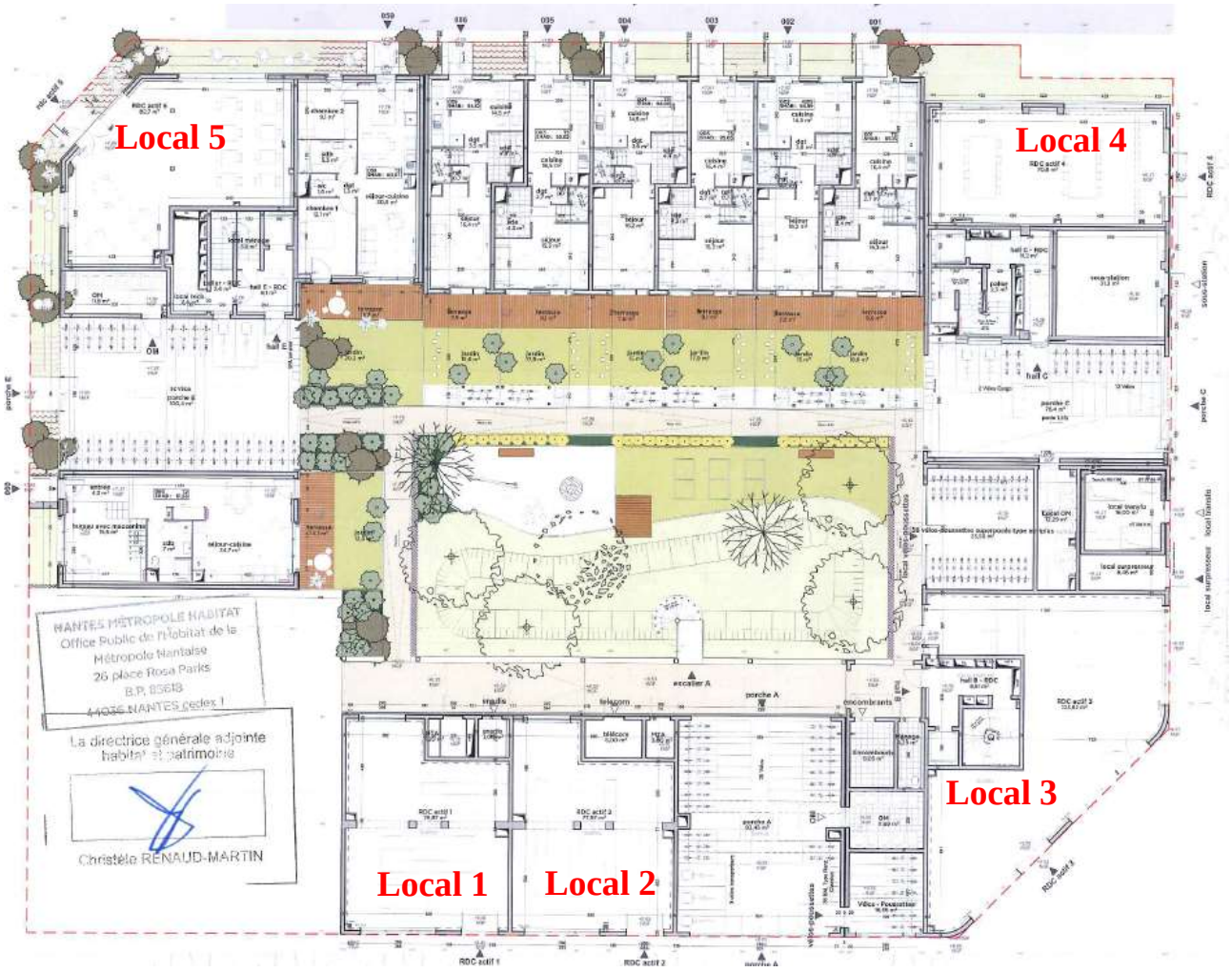
Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

Envoyé en préfecture le 28/03/2024
Reçu en préfecture le 28/03/2024
Publié le 28/03/2024
ID : 044-274400027-20240327-BUR_19_24-DE

PLAN DE LOCALISATION



Envoyé en préfecture le 28/03/2024
Reçu en préfecture le 28/03/2024
Publié le 28/03/2024
ID : 044-274400027-20240327-BUR_19_24-DE



Envoyé en préfecture le 28/03/2024
Reçu en préfecture le 28/03/2024
Publié le 28/03/2024
ID : 044-274400027-20240327-BUR_19_24-DE