Envoyé en préfecture le 28/03/2024
Reçu en préfecture le 28/03/2024
Publié le 28/03/2024
ID : 044-274400027-20240327-BUR_21_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_21_24-DE

Bureau du Conseil d'Administration

du 27 mars 2024

Délibération n° 21/24 DGAHP

<u>Objet</u> : NANTES – QUARTIER REPUBLIQUE – ZAC ILE DE NANTES – PROGRAMME « BOIS DE L'ILE » (ILOT « BILL ») – VENTE DE 15 LOGEMENTS INDIVIDUELS ET COLLECTIFS EN BAIL REEL SOLIDAIRE – (modifie la délibération n°32/23 du 13 avril 2023)

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, quartier République à Nantes. La ZAC est gérée par la SAMOA.

L'opération « Bois de l'Ile », située dans le bloc B du quartier République, comprend, en plus d'un bâtiment réalisé par le promoteur ICADE, la réalisation (en groupement de commandes NMH/SCCV République HPS (ICEO)) d'un bâtiment collectif de 39 logements (7 logements libres, 15 logements en accession abordable (BRS), 10 logements locatifs intermédiaires, 5 logements locatifs sociaux et 2 logements locatifs abordables (PLS)) et 2 cellules d'activités. Sur les 39 logements, 20 logements sont réalisés dans le cadre d'une démarche en habitat participatif.

La SCCV République HPS (ICEO) réalisera les 2 cellules d'activités, les 7 logements libres et les 10 logements locatifs intermédiaires tandis que NMH effectuera le reste du programme (15 logements en accession abordable (BRS), 5 logements locatifs sociaux et 2 logements locatifs abordables PLS), les deux structures agissant dans le cadre d'un groupement de commandes.

L'évolution du programme et du prix de revient de cette opération a été approuvée par le Bureau du Conseil d'administration du 24 janvier 2024.

L'opération a par ailleurs obtenu l'agrément de l'OFS Atlantique Accession Solidaire (AAS).

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_21_24-DE

II – Programme

La répartition typologique des logements est la suivante :

Réalisation NMH :
- 5 logements locatifs sociaux : 3 PLUS et 2 PLAIR (5 T2)
- 2 logements locatifs abordables PLS (2 T2bis)
- 15 logements en accession abordable sous régime BRS (3 T2,1 T2bis, 2 T3, 4 T4, 5 T5)

Réalisation SCCV République HPS (ICEO) :
- 7 logements en accession libre (2 T2, 1 T2bis, 3 T3 et 1 T4)
- 10 logements locatifs intermédiaire (LLI) (3 T3, 4 T4, 3 T5)
- 2 cellules d'activités

Les 39 logements sont répartis en 3 bâtiments B-C-D (auxquels s'ajoute un bâtiment A réalisé séparément par ICADE).

Une copropriété sera établie par un géomètre-expert. La constitution de cet ensemble immobilier fera l'objet d'un acte notarié.

III – Acteurs et partenaire du projet

Aménageur : SAMOA
Maîtrise d'œuvre : Boris Bouchet et CLAAS Architectes

IV – Action proposée

Afin de permettre à Nantes Métropole Habitat de commercialiser ces logements auprès des ménages accédants, il convient d'arrêter le prix de vente des 15 logements BRS de l'opération à la somme de **3 164 270 € TTC** (TVA à 5,5%), soit une moyenne de 2 858 €/m²/SHAB.

V– Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Obtention PCVD	Décembre 2021
	Bureau du CA : engagement de principe	15 juin 2022
	Groupement de commandes NMH / ICEO	Avril 2022
	Achat Foncier	Décembre 2022
	Bureau du CA : évolution du Prix de Revient	17 janvier 2023
	OFS CE / CA (25 logements)	Mai 2023 / Juin 2023
	OFS CE / CA (15 logements)	Janvier 2024 / Janvier 2024
	Bureau du CA : évolution du programme et du prix de revient	24 janvier 2024
	CAO attribution entreprises travaux	Mars 2024
Travaux	Démarrage travaux	Mai 2024
	Durée des travaux	20 mois
Livraison	Livraison à l'agence GOUDY	1er trimestre 2026

Envoyé en préfecture le 28/03/2024
Reçu en préfecture le 28/03/2024
Publié le 28/03/2024
ID : 044-274400027-20240327-BUR_21_24-DE

VI – <u>Conclusions</u>

- Vu les articles L255-1 à L255-19 du CCH relatifs au bail réel solidaire,
- Vu l'article R421–16-6° du Code la Construction et de l'Habitation,
- 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°46/22 du Bureau du Conseil d'Administration du 15 juin 2022 portant sur l'engagement de principe de l'opération,
- Vu la délibération n°07/23 du Bureau du Conseil d'Administration du 17 janvier 2023 portant sur une évolution du prix de revient de l'opération,
- Vu la délibération n°32/23 du Bureau du Conseil d'Administration du 13 avril 2023 portant sur l'approbation de la grille de vente des logements BRS,
- Vu la délibération n°04/24 du Bureau du Conseil d'Administration du 24 janvier 2024 portant sur une évolution du programme et du prix de revient de l'opération,
- Vu la décision d'agrément n°2024-05 du 26 janvier 2024 délivrée par l'OFS AAS sur l'opération BOIS DE L'ILE, annulant et remplaçant la décision n° 2023-06 du 24 mai 2023,
- Vu l'exposé qui précède,

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERE

Approuve :

- La cession des 15 logements en BRS aux prix fixés dans la grille ci-annexée,
- Le prix de vente global des logements fixé à 3 164 270 € TTC (TVA 5,5%),
- La constitution de l'ensemble immobilier et sa publication (état descriptif de division, règlement de copropriété et autres formalités) et la prise en charge des frais occasionnés.

La présente délibération modifie la délibération n°32/23 du Bureau du Conseil d'Administration du 13 avril 2023.

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_21_24-DE

Grille prix de vente des logements

GRILLE DES PRIX DE VENTE BOIS DE L'ILE

Code bâtiment	Code logement	Nature	Etage	Typologie	SHAB	Nature annexe	Surface annexe	Prix de vente TTC	Prix de vente / m² SHAB	Redevance mensuelle 0,82€ / m² SHAB
C	3	Ind	RDC/R+1	T4	76,20	Terrasse	11,80	**221 000,00 €**	**2 900,26 €**	**62,48 €**
C	5	Ind	RDC/R+1	T4	76,10	Terrasse	10,40	**220 000,00 €**	**2 890,93 €**	**62,40 €**
C	7	Ind	RDC/R+1	T4	75,90	Terrasse	10,40	**220 000,00 €**	**2 898,55 €**	**62,24 €**
C	9	Ind	RDC/R+1	T4	75,80	Terrasse	10,40	**220 000,00 €**	**2 902,37 €**	**62,16 €**
D	4	Ind	RDC/R+1/R+2	T5	92,90	Terrasse	6,60	**260 000,00 €**	**2 798,71 €**	**76,18 €**
D	6	Ind	RDC/R+1/R+2	T5	92,40	Terrasse	6,60	**258 500,00 €**	**2 797,62 €**	**75,77 €**
D	8	Ind	RDC/R+1/R+2	T5	92,40	Terrasse	6,60	**258 500,00 €**	**2 797,62 €**	**75,77 €**
D	10	Ind	RDC/R+1/R+2	T5	90,20	Terrasse	6,60	**253 000,00 €**	**2 804,88 €**	**73,96 €**
B	204	coll	R+2	T5	86,50	Terrasse	15,60	**224 900,00 €**	**2 600,00 €**	**70,93 €**
B	307	coll	R+3	T2	55,40	Terrasse	15,30	**163 430,00 €**	**2 950,00 €**	**45,43 €**
B	401	coll	R+4	T2	48,50	Terrasse+balcon	10,10	**143 075,00 €**	**2 950,00 €**	**39,77 €**
B	404	coll	R+4	T2BIS	67,80	Terrasse+balcon	11,50	**200 010,00 €**	**2 950,00 €**	**55,60 €**
B	405	coll	R+4	T3	67,30	Terrasse+balcon	14,50	**198 535,00 €**	**2 950,00 €**	**55,19 €**
B	406	coll	R+4	T3	64,10	Terrasse+balcon	15,30	**189 095,00 €**	**2 950,00 €**	**52,56 €**
B	502	coll	R+5	T2	45,50	Terrasse+balcon	11,10	**134 225,00 €**	**2 950,00 €**	**37,31 €**
	TOTAL				**1107,00**		**162,80**	**3 164 270,00 €**		**907,74 €**
	MOYENNE				**73,80**			**2 858,42 €**		