Envoyé en préfecture le 28/03/2024
Reçu en préfecture le 28/03/2024
Publié le 28/03/2024
ID : 044-274400027-20240327-BUR_23_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_23_24-DE

Bureau du Conseil d'Administration

du 27 mars 2024

Délibération n° 23/24 DGAHP

***Objet* : NANTES – COURS DES 50 OTAGES – VEFA SYNOPSYS – LE CINÉMATOGRAPHE - ÉVOLUTION DU PRIX DE REVIENT**

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 en la matière.

Les locaux de l'actuel Cinématographe, structure associative culturelle nantaise, situés rue des Carmélites, ne répondant plus aux normes de sécurité et d'accessibilité exigées pour un bâtiment accueillant du public, il a été organisé un montage immobilier avec le promoteur SIX ARES (devenu AVENTIM en 2024) pour la réalisation d'un nouveau cinéma en socle d'une construction (équipement semi-enterré) à l'emplacement de l'ancien restaurant « Hippopotamus » sur le cours des 50 Otages.

Les travaux ont démarré en octobre 2021.
Après le démarrage des travaux, des mouvements et tassements ont été constatés sur le bâtiment mitoyen. Par précaution, le chantier a été arrêté pendant plusieurs mois, le temps de prendre les dispositions nécessaires. Des actions de consolidation ont été réalisées et les travaux ont redémarré en septembre 2023.

II – Programme

Le projet sera composé de :

- 3 salles de cinéma
- 1 atelier d'éducation
- des locaux administratifs et techniques
- 1 espace d'accueil

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_23_24-DE

III – Acteurs et partenaires du projet

- Ville de NANTES – BATII
- Ville de NANTES – Direction de la culture
- Promoteur AVENTIM (ex SIX ARES)

IV – Faisabilité financière de l'opération

Le Bureau du Conseil d'Administration du 22 janvier 2020 avait approuvé un engagement de principe de l'opération avec un prix de revient prévisionnel de 6 250 000 € HT, sur la base d'une redevance d'occupation évaluée à 240 277 €HT.

L'évolution du prix de revient de l'opération par rapport à janvier 2020 est justifiée par une augmentation du coût de la construction et des ajustements appliqués au projet initial (notamment ajout de rupteurs thermiques, modification des accès, traitement anti-graffitis des façades).

Le programme de travaux et le prix de revient estimés à ce stade permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation, soit un prix de revient prévisionnel de 6 915 000 € HT.

En contrepartie de cette actualisation du prix de revient, il a été proposé à la collectivité de porter la redevance d'occupation progressive à 268 777 € HT la première année, pour préserver les conditions d'équilibre d'exploitation. Cette redevance a été approuvée en Conseil Municipal du 13 octobre 2023.

Le nouveau prix d'acquisition en VEFA auprès du promoteur est de 6 648 750 € HT.

Le plan de financement prévisionnel actualisé est le suivant pour un investissement de 6 915 000 € HT (soit 8 298 000 € TTC). Le montage financier a été réalisé sous le régime d'option d'assujetissement à la TVA (20 %) à la demande de la ville de Nantes, en vue de la déduction future de TVA. Le prix de revient est donc traité hors taxe ainsi que le plan de financement.

NMH		**6 915 000 €**	**soit**	**100 %**
	Emprunts CRCAAV :	6 915 000 €		

V – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Obtention du PC	Avril 2019
	Bureau du CA : engagement de principe	22 janvier 2020
	Signature de l'acte authentique	10 avril 2020
	Bureau du CA : évolution du prix de revient	27 mars 2024
	Signature acte rectificatif	Avril 2024
Travaux	Démarrage travaux	Octobre 2021
Livraison	Livraison	4e trimestre 2024

Envoyé en préfecture le 28/03/2024
Reçu en préfecture le 28/03/2024
Publié le 28/03/2024
ID : 044-274400027-20240327-BUR_23_24-DE

VI – <u>Conclusions</u>

. 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°04/20 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 22 janvier 2020 portant engagement de principe de l'opération,
. Vu la délibération n° 11 du Conseil Municipal de la Ville de Nantes du 13 octobre 2023 approuvant le montant de la redevance,
. Vu l'avis de la Direction Régionale des Finances Publiques, Pôle d'Evaluation domaniale, en date du 5 février 2024,
. Vu l'exposé qui précède.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DÉLIBÉRÉ

Approuve,

- L'évolution du prix d'acquisition en VEFA de cette opération « Cinématographe » auprès de AVENTIM (ex SIX ARES) pour un montant de à 6 648 750 € HT,

- La prise en charge des frais d'acte rectificatif par l'Office.

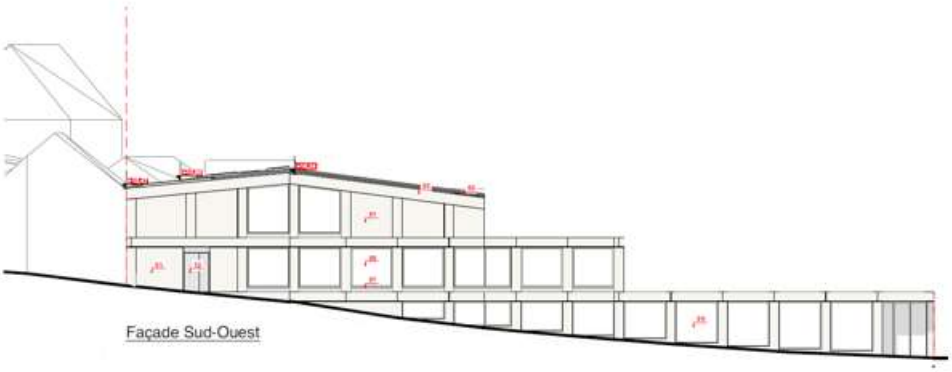
Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées.

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_23_24-DE

Situation

Le projet

Envoyé en préfecture le 28/03/2024
Reçu en préfecture le 28/03/2024
Publié le 28/03/2024
ID : 044-274400027-20240327-BUR_23_24-DE