Envoyé en préfecture le 28/03/2024
Reçu en préfecture le 28/03/2024
Publié le 28/03/2024
ID : 044-274400027-20240327-BUR_26_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_26_24-DE

Bureau du Conseil d'Administration

du 27 mars 2024

Délibération n° 26/24 DGAHP

<u>Objet</u> : NANTES – 96 BOULEVARD SAINT AIGNAN – ACQUISITION AMELIORATION (Création de 10 logements pour hébergement d'urgence avec l'Association Saint Benoît Labre) – EVOLUTION DU PRIX DE REVIENT

Considérant que,

I – <u>Contexte</u>

En 2020, l'Etat a demandé à Nantes Métropole Habitat de gérer provisoirement le bien immobilier sis 96 Boulevard Saint-Aignan. L'Association Saint Benoît Labre (ASBL) y assure une mission d'accueil et d'hébergement d'urgence, dans l'attente d'une cession de cette maison à l'Office.

Suite aux études réalisées, il est convenu avec l'Etat, en accord avec les services métropolitains, d'une acquisition-amélioration de cette maison par Nantes Métropole Habitat, afin de transformer définitivement ce bien en accueil d'urgence.

Les travaux consisteront à réhabiliter et surélever le bien initial afin de porter la capacité d'accueil de 6 à 10 logements de type 1 et d'offrir des espaces communs.

Les modalités financières d'acquisition auprès de l'Etat engagent Nantes Métropole Habitat à construire un foyer avec un financement PLAI répondant au projet.

L'Association Saint Benoît Labre versera une redevance annuelle à l'Office en vertu d'une convention de gestion correspondant à la durée du financement.

II – <u>Programme</u>

Afin de répondre aux enjeux et aux orientations retenus pour ce site, il est proposé le programme de travaux suivant :

Pour l'enveloppe du bâtiment :
- Réfection totale de l'enveloppe,
- Extension, surélévation

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_26_24-DE

Pour les logements :

- Restructuration complète et création de nouveaux logements
- Réfection cloisons, embellissement tous supports
- Réseaux, équipements sanitaires

Pour les parties communes :

- Création d'espaces communs (Hall, laverie, tisanerie)
- Coursive intérieure

Le programme de travaux est réalisé en fonction du projet proposé par le cabinet d'architecture Mur Architectes à Nantes.

III – Evolution du programme de travaux et du prix de revient

Le montant initial des travaux a été estimé sur la base de ratios au stade faisabilité.
Depuis le démarrage des études avec la maîtrise d'œuvre, accompagnée d'un économiste de la construction, l'estimation des travaux a été revue à la hausse pour deux raisons principales :

- Un surcoût sur l'extension, généré par la nécessité de réaliser une fondation par micropieux (fondation simple prévue en faisabilité).
- La révision des estimations de la phase faisabilité en prenant en compte l'inflation sur 2021 et 2022.

Le prix de revient est ainsi réévalué de **874 844 € TTC TDC à 1 270 906 € TTC TDC.**

NMH a par ailleurs obtenu un engagement écrit de la part de l'association Saint Benoît Labre (ASBL) sur la validation de ce nouveau montage financier et l'acceptation du montant de la redevance. La redevance annuelle passe ainsi de 30 893 € à 34 676 €.

IV – Faisabilité financière de l'opération

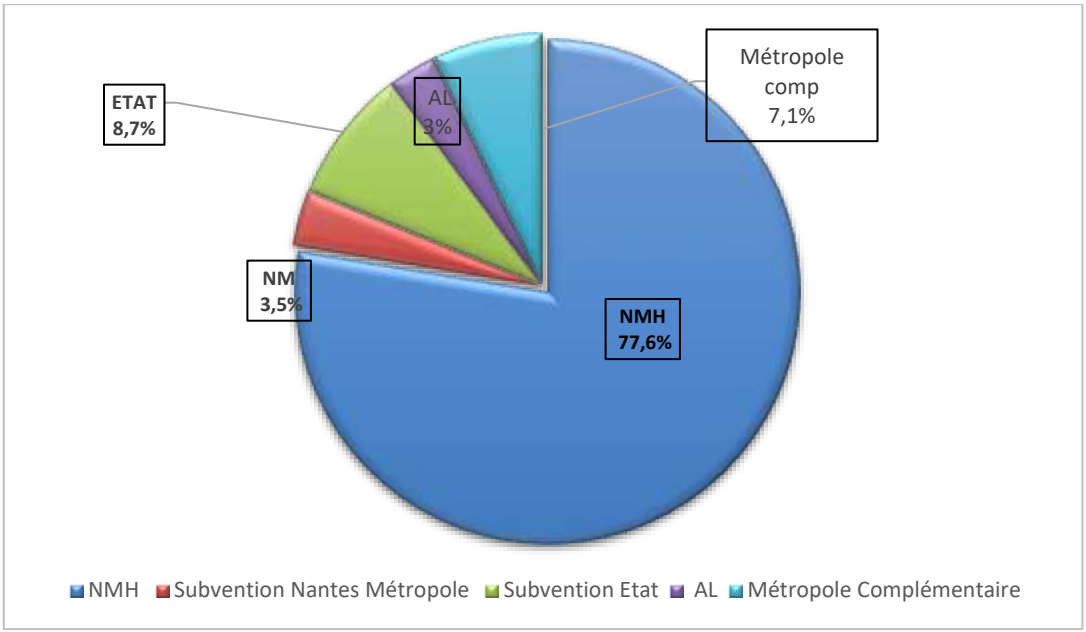
- Prix d'acquisition du bien : **60 200 € net vendeur**
- Prix de revient prévisionnel de l'ensemble des axes et variantes incluant les coûts techniques, sociaux et financiers : 1 270 906 € TTC TDC, soit **127 090 € TTC TDC** par logement.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

- Requalification – Résidentialisation :

NMH	**985 906 €**	**soit**	**77,6 %**
Emprunts CDC PLAI foncier	295 772 €		
Emprunts CDC PLAI	690 134 €		
Subvention de l'Etat	**110 000 €**	**soit**	**8,7 %**
Subvention Action Logement	**40 000 €**	**soit**	**3,1 %**
Subvention de Nantes Métropole	**45 000 €**	**soit**	**3,5 %**
Subvention Métropole Complémentaire	**90 000 €**	**soit**	**7,1 %**

Envoyé en préfecture le 28/03/2024
Reçu en préfecture le 28/03/2024
Publié le 28/03/2024
ID : 044-274400027-20240327-BUR_26_24-DE



V – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA - engagement de principe	20 mai 2022
	Dépôt PC	Fin Juin 2023
	Acquisition du bien immobilier	27 juillet 2023
	Bureau du CA – évolution du prix de revient	27 mars 2024
	Démarrage travaux	Courant mars 2024
Travaux	Durée des travaux (dont période de préparation)	13 mois
	Réception des travaux	1er Semestre 2025
Livraison	Remise pour gestion à l'Association Saint Benoît Labre	1er Semestre 2025

VI – Conclusions

. Vu l'article R421-16 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°33/22 du Bureau du Conseil d'Administration du 20 mai 2022 portant engagement de principe de l'opération,
. Vu l'exposé qui précède.

Envoyé en préfecture le 28/03/2024
Reçu en préfecture le 28/03/2024
Publié le 28/03/2024
ID : 044-274400027-20240327-BUR_26_24-DE

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DÉLIBÉRÉ

Approuve,

- L'évolution du prix de revient de l'opération d'acquisition-amélioration « 96 Boulevard Saint Aignan ».

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_26_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_26_24-DE

PERSPECTIVES DU PROJET

AVANT

APRES

► *96 Boulevard Saint Aignan – Nantes*