
B U R E A U

Le jeudi 16 octobre 2025, 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.

Les membres du Bureau suivants étaient présents :

M. Thomas QUÉRO
Mme Laurence BROSSEAU
Mme Fari SALIMY

Assistait en visioconférence :

Mme Abbassia HAKEM (*à partir de 14h17 – délibération n° 98*)

Étaient représentés :

Mme Catherine BASSANI	⇒ Pouvoir à M. QUÉRO
Mme Marie Annick BENÂTRE	⇒ Pouvoir à Mme BROSSEAU
M. Pascal PRAS	⇒ Pouvoir à M. QUÉRO

Assistaient également à la séance :

M. IANNUZZI, Directeur Général Adjoint Proximité et Clientèle,
Mme RENAUD-MARTIN, Directrice Générale Adjointe Habitat et Patrimoine,
Mme BOIDIN-LAHLOU, Directrice Générale Adjointe Ressources,
M. ALBERT, Directeur Général Adjoint RSE et Communication,
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 16 octobre 2025

Délibération n° 101/25 DGAHP

Objet : NANTES – 117-119 ROUTE DE CARQUEFOU – PROGRAMME DE CONSTRUCTION NEUVE « CITY’ZEN » – ACQUISITION DE 17 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AUPRES DU PROMOTEUR LAUNAY – ENGAGEMENT DE PRINCIPE ET ACQUISITION EN VEFA

Considérant que :

I – Contexte

Dans le cadre de sa politique de développement patrimonial, Nantes Métropole Habitat noue des partenariats avec les acteurs de la construction du territoire métropolitain afin de consolider ses objectifs de développement.

Le promoteur Launay développe un projet route de Carquefou à Nantes sur les parcelle VW n°80, 81, 381 et 383.

Sur cette opération, le promoteur prévoit la construction d'un programme comprenant :

- 17 logements locatifs sociaux financés en PLUS et PLAI
- 46 logements en résidence non gérée étudiants / jeunes actifs, proposés à la vente en accession libre.

Ce projet, structuré autour de deux bâtiments pleinement autonomes l'un de l'autre, proposera des constructions en rez-de-chaussée + 1 étage + 1 attique. Nantes Métropole Habitat sera propriétaire de l'intégralité de l'un des deux bâtiments. Aucune place de stationnement n'est prévue dans le cadre de ce projet.

le groupe Launay a obtenu son permis de construire en décembre 2024. Le démarrage des travaux est prévu pour le 3^{ème} trimestre 2026, avec une livraison au 2^{ème} trimestre 2028.

II – Action proposée

Compte tenu de cette opportunité immobilière, Nantes Métropole Habitat se propose d'acquérir auprès du promoteur Launay les 17 logements locatifs sociaux de l'opération (16 T1 et 1 T2), financés en PLUS/PLAI destinés à des jeunes de moins de 30 ans.

L'acquisition a été négociée auprès du promoteur au prix de 2 413 € HT/m² SHAB, pour les 17 logements locatifs sociaux financés en PLUS/PLAI.

Ce montant d'acquisition est conforme au barème VEFA Métropolitain 2025.

A ce jour, et au regard des surfaces présentées sur les plans actuels, le montant de l'acquisition est estimé à :

- 1 213 136 € HT pour les 17 logements locatifs sociaux

Les logements acquis, situés dans le bâtiment A, ne participeront pas aux charges liées aux services proposées dans le bâtiment B.

III – Faisabilité financière de l'opération

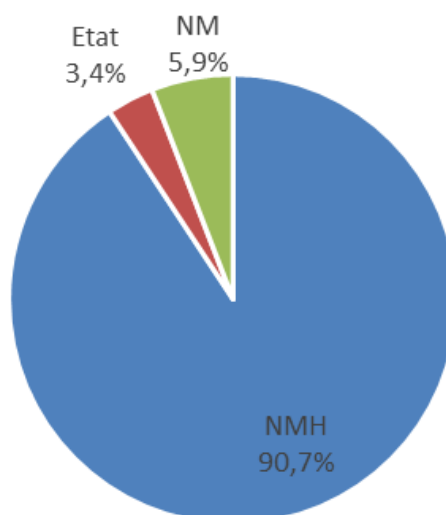
Le programme et le prix de revient estimés à ce stade, pour les 17 logements locatifs sociaux destinés à des jeunes de moins de 30 ans, permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation.

Le prix de revient ressortant actuellement pour les 17 logements locatifs sociaux PLUS/PLAI est de 2 865 € TTC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 1 449 988 € TTC.

Plan de financement prévisionnel pour un prix de revient prévisionnel total de 1 449 988 € TTC :

Plan de financement prévisionnel :

NMH	1 314 988 € soit 90,7 %
- Fonds propres	455 997 €
- Prêt CDC Foncier 80 ans	449 397 €
- Prêt CDC Travaux 40 ans	409 594 €
Subvention de l'Etat	49 500 € soit 3,4 %
Subvention de Nantes Métropole	85 500 € soit 5,9 %



IV – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA : engagement de principe et acquisition en VEFA	16 octobre 2025
	Signature du contrat de réservation	Novembre 2025
	Dépôt du dossier de financement	Novembre 2025
	Signature acte de VEFA	Mars 2026
Travaux	Démarrage travaux	3 ^{ème} trimestre 2026
	Durée des travaux	20 mois
Livraison	Livraison à l'agence Bottière	2 ^{ème} trimestre 2028

V – Conclusions

- . Vu l'article R.421-16 4 et 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 l'avis de la Direction Régionale des Finances Publiques, Pôle d'Evaluation domaniale, en date du 25 août 2025,
- . Vu l'exposé qui précède.

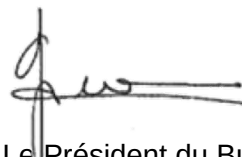
LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERÉ

Engage le principe de l'opération et approuve,

- L'acquisition en VEFA auprès du promoteur LAUNAY de 17 logements locatifs sociaux destinés à des jeunes de moins de 30 ans, au prix de 2 413 € HT/m² SHAB,
- La prise en charge des frais d'acte.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (7 voix).

Le 16 octobre 2025,



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

SITUATION DU PROJET



PERSPECTIVE D'INSERTION DU PROJET



Bâtiment A : NMH

PLAN DE MASSE DU PROJET



Bâtiment A : NMH

Bâtiment B
RESID. ETUDIANTE

