
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° 102/25 DGAHP

Objet : SAINT-HERBLAIN – 37-39 BOULEVARD FRANÇOIS MITTERRAND – PROGRAMME DE CONSTRUCTION NEUVE « LE GRAND CHÊNE » – ACQUISITION DE 43 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AUPRES DU PROMOTEUR KAUFMAN & BROAD – ENGAGEMENT DE PRINCIPE ET ACQUISITION EN VEFA (annule et remplace la délibération n°70/23 du 22 septembre 2023)

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.

Par délibération n° 70/23 du 22 septembre 2023, le Bureau du CA avait approuvé l'acquisition en VEFA de 31 logements locatifs sociaux financés en PLUS/PLAI, ainsi que 16 places de stationnement en sous-sol auprès du groupement de promoteurs LEGENDRE / P2i, sur le programme « SNEFF », situé boulevard François Mitterrand à Saint-Herblain (parcelle CE n°124).

Ce programme sera cédé par LEGENDRE au promoteur KAUFMAN & BROAD. Le transfert du permis de construire interviendra, sous réserve des procédures en cours, courant novembre 2025.

Sur cette opération, dénommée aujourd'hui « Le Grand Chêne », le promoteur KAUFMAN & BROAD prévoit la construction d'un programme en deux tranches.

Sur la tranche 1, il est prévu la réalisation de :

- 31 logements collectifs sociaux, financés en PLUS/PLAI,
- 12 logements collectifs sociaux, financés en PLS,
- 4 logements collectifs en accession abordable BRS,
- 22 logements collectifs en accession libre.

Sur la tranche 2, il est prévu la réalisation de :

- 15 logements collectifs sociaux, financés en PLS,
- 31 logements collectifs en accession libre.

Le projet est composé de 4 bâtiments avec des stationnements situés en sous-sol.

L'ensemble des stationnements seront situés en sous-sol.

Le permis de construire a été délivré en mai 2023, suivi d'un permis modificatif approuvé en juillet de la même année. Le lancement des travaux de la tranche 1 est prévu pour décembre 2025, avec une livraison au cours du troisième trimestre 2027.

II – Actions proposées

Compte tenu de cette opportunité immobilière, Nantes Métropole Habitat se propose :

- d'acquérir auprès du promoteur KAUFMAN & BROAD les 31 logements locatifs sociaux (5 T1, 7 T2, 10 T3, 6 T4 et 3 T5) de la tranche 1 de son opération, financés en PLUS/PLAI, ainsi que les 16 places de stationnement en sous-sol ;
- d'acquérir auprès du promoteur KAUFMAN & BROAD les 12 logements locatifs sociaux (2 T1, 8 T3 et 2 T4) de la tranche 1 de son opération, financés en PLS, ainsi que les 12 places de stationnement en sous-sol.

L'acquisition a été négociée auprès du promoteur au prix de :

. 2 553 € HT/m² SHAB, pour les 16 logements locatifs sociaux financés en PLUS/PLAI avec 16 places de stationnement en sous-sol ;

. 2 353 € HT/m² SHAB, pour les 15 logements locatifs sociaux financés en PLUS/PLAI ;

. 3 200 € HT/m² SHAB, pour les 12 logements locatifs sociaux financés en PLS avec 12 places de stationnement en sous-sol.

Les montants d'acquisitions pour les 31 logements locatifs sociaux financés en PLUS/PLAI avec 16 stationnements en sous-sol sont conformes 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 :

- 4 664 325 € HT pour 31 logements locatifs sociaux et les 16 stationnements en sous-sol,
- 2 382 400 € HT pour 12 logements locatifs sociaux et les 12 stationnements en sous-sol.

Soit un total de 7 046 725 € HT.

III – Faisabilité financière de l'opération

Pour rappel, le Bureau du Conseil d'Administration du 22 septembre 2023 avait approuvé un prix de revient pour l'acquisition en VEFA auprès du groupement de promoteurs LEGENDRE / P2i, des 31 logements locatifs sociaux PLUS/PLAI à 2 439 € TTC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 5 258 734 € TTC.

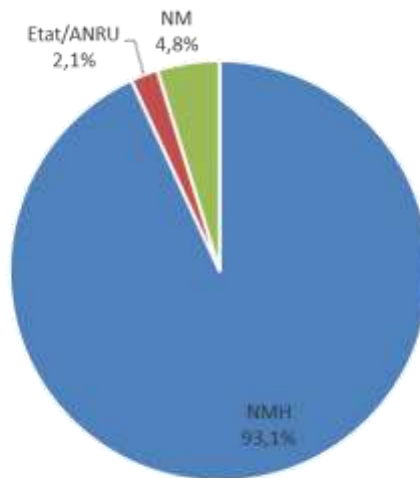
Le transfert du permis de construire entraîne une actualisation du prix d'acquisition des 31 logements locatifs sociaux PLUS/PLAI, désormais fondée sur le barème VEFA Métropolitain 2025, alors qu'il était initialement établi sur celui de 2023 lors de la présentation en Bureau du Conseil d'Administration du 22 septembre 2023. Par ailleurs, cette évolution s'est accompagnée d'un ajustement de la programmation, intégrant 12 logements locatifs sociaux PLS supplémentaires.

Le programme et le prix de revient estimés à ce stade, pour les 43 logements locatifs sociaux, permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation.

Le prix de revient ressortant actuellement pour les **31 logements locatifs sociaux PLUS/PLAI** est de 2 783 € TTC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 5 579 288 € TTC.

Plan de financement prévisionnel pour un prix de revient prévisionnel total de **5 579 288 € TTC** :

NMH	5 195 688 € soit 93,1 %
- Fonds propres	770 419 €
- Prêt CDC Foncier 80 ans	1 513 581 €
- Prêt CDC Travaux 40 ans	2 911 688 €
Subvention de l'Etat / ANRU	116 100 € soit 2,1 %
Subvention de Nantes Métropole	267 500 € soit 4,8 %



Le prix de revient ressortant actuellement pour les **12 logements locatifs sociaux PLS** est de 3 652 € TTC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 2 885 911 € TTC.

Plan de financement prévisionnel pour un prix de revient prévisionnel total de **2 885 911 € TTC** :

NMH	2 885 911 € soit 100 %
- Fonds propres	120 000 €
- Prêt CDC Foncier 80 ans	865 773 €
- Prêt CDC Travaux 40 ans	1 900 138 €

IV – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA : engagement de principe et acquisition en VEFA des 31 LLS auprès du groupement de promoteurs LEGENDRE / P2i	22 septembre 2023
	Bureau du CA : engagement de principe et acquisition en VEFA des 31 LLS et 12 PLS de la tranche 1 de l'opération auprès du promoteur KAUFMAN & BROAD	16 octobre 2025
	Signature du contrat de réservation	Octobre 2025
	Dépôt du dossier de financement	Novembre 2025
	Signature acte de VEFA	1 ^{er} trimestre 2026
Travaux	Démarrage travaux – Tranche 1	Décembre 2025
	Durée des travaux – Tranche 1	20 mois
Livraison	Livraison à l'agence – Tranche 1	3 ^{ème} trimestre 2027

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 la délibération n° 70/23 du Bureau du Conseil d'Administration du 22 septembre 2023,
- . Vu l'avis de la Direction Régionale des Finances Publiques, Pôle d'Evaluation domaniale, en date du 22 août 2025,
- . Vu l'exposé qui précède.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERÉ

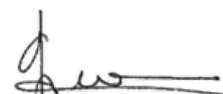
Engage le principe de l'opération et approuve,

- L'acquisition en VEFA auprès du promoteur KAUFMAN & BROAD de 43 logements collectifs de la tranche 1 de son opération, ainsi que 28 places de stationnement en sous-sol, dont 16 logements locatifs sociaux au prix de 2 553 € HT/m² SHAB, 15 logements locatifs sociaux au prix de 2 353 € HT/m² SHAB et 12 logements locatifs sociaux au prix de 3 200 € HT/m² SHAB,
- La prise en charge des frais d'acte.

Cette délibération annule et remplace la délibération n° 70/23 du 22 septembre 2023.

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

Le 16 octobre 2025,



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

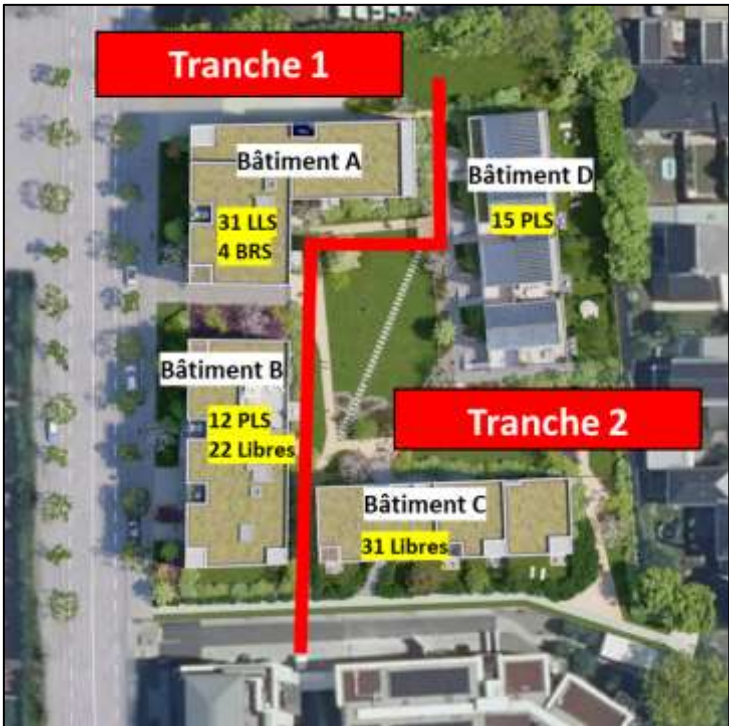
SITUATION DU PROJET



PERSPECTIVE D’INSERTION DU PROJET

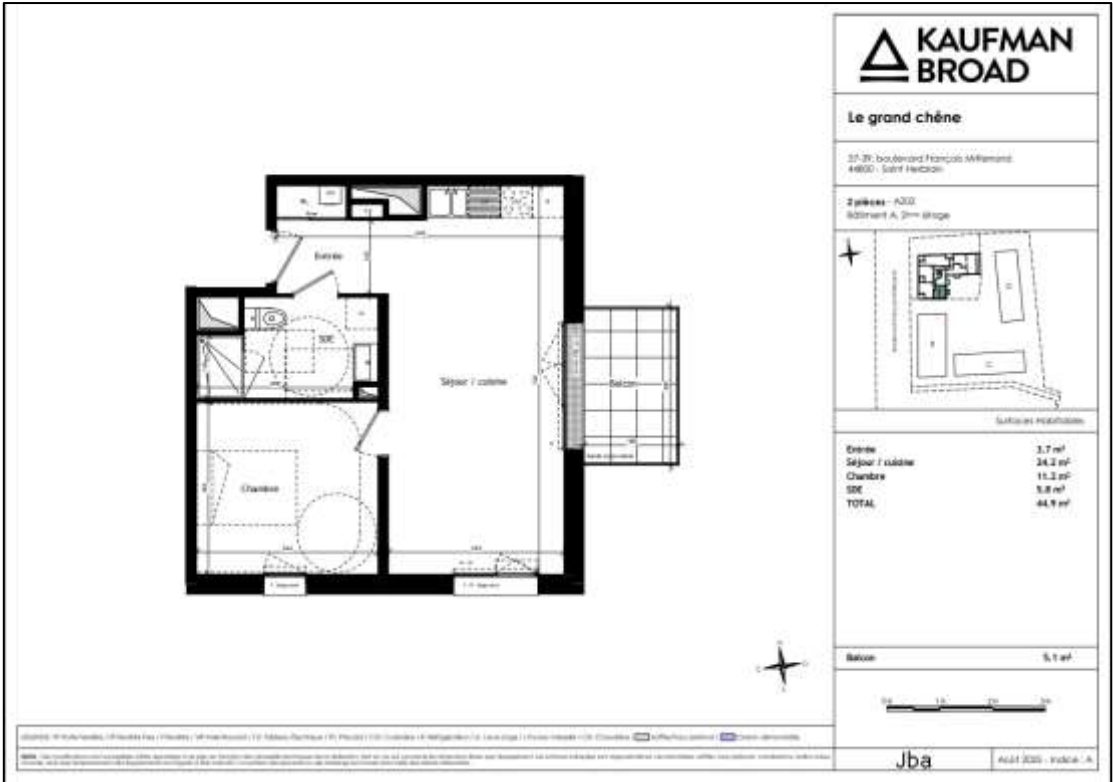


PLAN DE MASSE

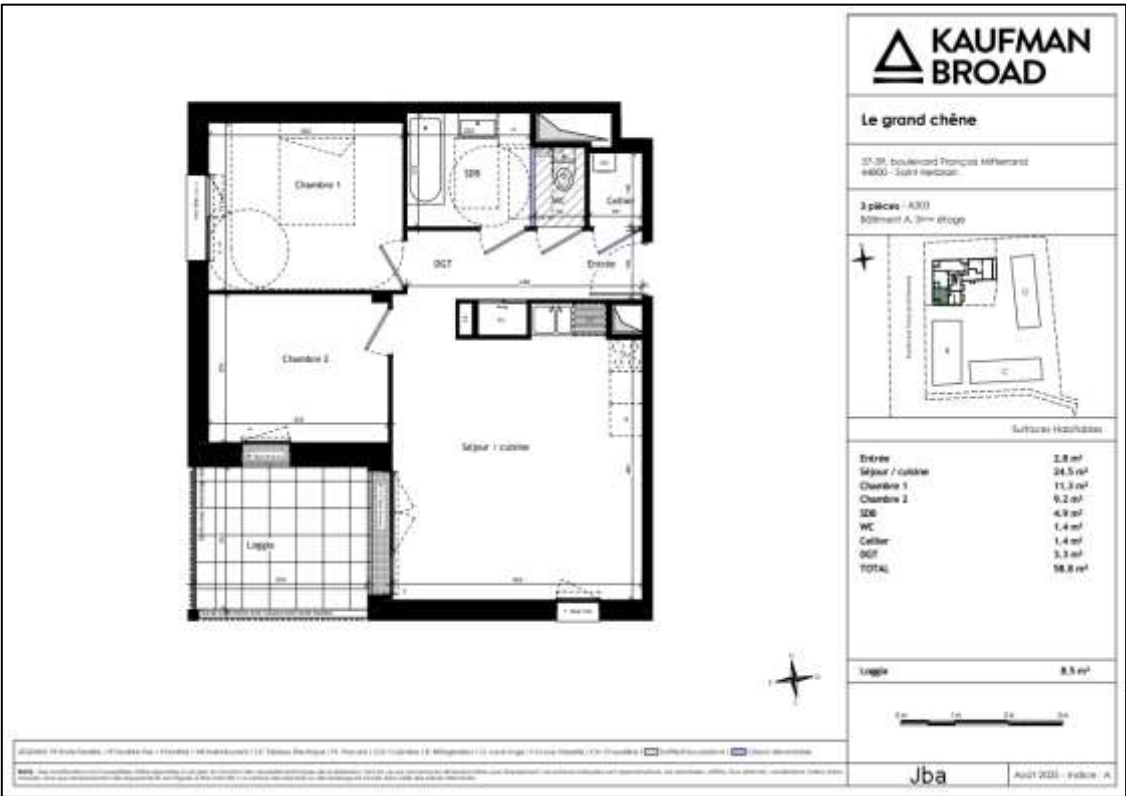


PLANS DE VENTE

- LLS (PLUS / PLAI)
 - T2 :



○ T3 :



• PLS

○ T1 :

