
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° 103/25 DGAHP

Objet : BOUGUENAI – RUE SALVADOR ALLENDE – CROIX JEANNETTE – PROGRAMME DE CONSTRUCTION NEUVE – ACQUISITION COMPLEMENTAIRE DE 20 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AUPRES DU GROUPEMENT DE PROMOTEURS COGEDIM – BATI-NANTES – 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 en la matière.

Les promoteurs COGEDIM et BATI-NANTES développent un projet résidentiel sur le centre commercial de la Croix Jeannette à Bouguenais, sur les parcelles cadastrées AP n°122, 123, 219, 220, 222p et 363p.

Après démolition du centre commercial de « la Croix Jeannette », les promoteurs réaliseront un ensemble immobilier de 214 logements, un foyer de jeunes travailleurs de 68 places, un magasin Lidl, des cellules commerciales, une maison médicale, une crèche et des bureaux. Cette opération est prévue en 2 tranches.

Programmation totale prévue et intervention de NMH déjà validée (Bureau du 12 décembre 2024) :

Sur la tranche 1, (démarrage des travaux en décembre 2025 / livraison en octobre 2028), il est prévu:

- Un magasin Lidl, des cellules commerciales, une maison médicale, une crèche et des bureaux ;
- Un foyer de jeunes travailleurs de 68 places
- 14 logements sociaux, financés en PLUS/PLAI (*Contrat de réservation signé le 30.12.24*)
- 23 logements sociaux, financés en PLS(*Contrat de réservation signé le 30.12.24*)
- 13 logements en accession abordable BRS (*Commercialisation assurée par NMH*)
- 33 logements libres

Sur la tranche 2, (démarrage des travaux 1^{er} trimestre 2028 / livraison en mars 2030), il est prévu :

- 55 logements en accession abordable BRS ;
- 24 logements sociaux, financés en PLUS/PLAI → *Contrat de réservation signé le 30.12.2024*
- 10 logements intermédiaires ;
- 42 logements libres.

A ce jour, et face aux difficultés de commercialisation rencontrées, les promoteurs COGEDIM et BATI-NANTES se sont rapprochés de Nantes Métropole Habitat afin de nous proposer l'acquisition complémentaire de 20 logements locatifs sociaux, financés en PLS, sur la tranche 1.

Ces 20 logements sont issus de la transformation d'une part des 33 logements libres prévus initialement sur l'opération, désormais transformés en logements locatifs sociaux.

II – Action proposée

Compte tenu de cette opportunité immobilière, Nantes Métropole Habitat se propose d'acquérir auprès du groupement de promoteurs COGEDIM et BATI-NANTES ces 20 logements locatifs sociaux (2 T1, 9 T2, 7 T3 et 2 T4), financés en PLS, ainsi que 20 places de stationnement en sous-sol.

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

. 3 100 € HT/m² SHAB, pour les 20 logements locatifs sociaux financés en PLS avec 20 places de stationnement en sous-sol.

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

- 3 381 201 € HT pour 20 logements locatifs sociaux et les 20 stationnements en sous-sol.

III – Faisabilité financière de l'opération

Le programme et le prix de revient estimés à ce stade, pour les 20 logements locatifs sociaux, permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation.

Le prix de revient ressortant actuellement pour les 20 logements locatifs sociaux PLS est de 3 558 € TTC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 4 098 500 € TTC.

Plan de financement prévisionnel pour un prix de revient prévisionnel total de **4 098 500 € TTC** :

Plan de financement prévisionnel :

NMH	4 098 500 € soit 100 %
- Prêt CDC Foncier 80 ans	1 229 550 €
- Prêt CDC Travaux 40 ans	2 868 950 €

IV – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA : engagement de principe et acquisition en VEFA (LLS + PLS)	12 décembre 2024
	Bureau du CA : engagement de principe et acquisition en VEFA 20 PLS complémentaires	16 octobre 2025
	Signature du contrat de réservation	Octobre 2025
	Dépôt du dossier de financement	Octobre 2025
	Signature acte de VEFA	Décembre 2025 / Janvier 2026
Travaux	Démarrage travaux	Décembre 2025
	Durée des travaux	34 mois
Livraison	Livraison à l'agence Jamet	Octobre 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 la délibération n°117/24 du Bureau du Conseil d'Administration du 12 décembre 2024, portant engagement de principe et acquisition de 61 logements locatifs sociaux en VEFA, ainsi que la commercialisation de 29 logements sous régime BRS,
- . Vu l'avis de la Direction Régionale des Finances Publiques, Pôle d'Evaluation domaniale,
- . Vu l'exposé qui précède.

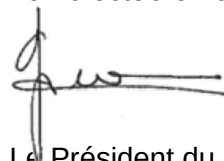
LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERÉ

Engage le principe de l'opération et approuve,

- L'acquisition en VEFA auprès du groupement de promoteurs COGEDIM et BATI-NANTES de 20 logements locatifs sociaux, ainsi que 20 places de stationnement en sous-sol, au prix de 3 100 € 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,

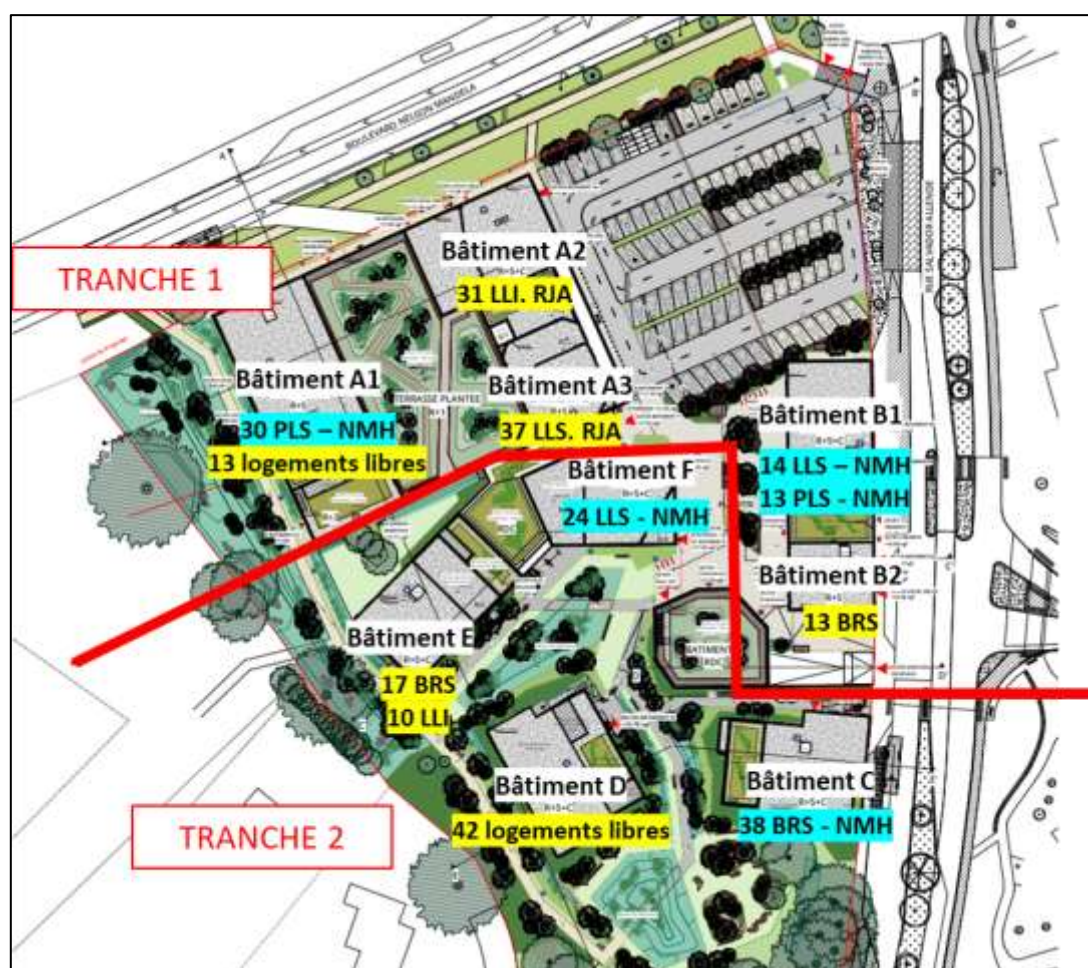


Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

SITUATION DU PROJET



PLAN DE MASSE DU PROJET



PERSPECTIVE D'INSERTION DU PROJET

