
BUREAU

Le 21 novembre 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 Marie Annick BENÂTRE
Mme Laurence BROSSEAU
Mme Fari SALIMY

Assistait en visioconférence :

Mme Abbassia HAKEM (à partir de 14H30 – délibération n° 112)

Était représentée :

Mme Catherine BASSANI ⇒ Pouvoir à M. QUÉRO

Absent excusé : M. Pascal PRAS

Assistaient également à la séance :

M. PATAY, Directeur Général,
Mme RENAUD-MARTIN, Directrice Générale Adjointe Habitat et Patrimoine,
M. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,
Mme JAVELAUD, Directrice de l'Expérience et de la Satisfaction Clients (à partir de 15H25),
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 21 novembre 2025

Délibération n° 113/25 DGAHP

Objet : COUERON – ZAC OUEST-CENTRE-VILLE – ILOT 4.4 – CONSTRUCTION DE 28 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX – ENGAGEMENT DE PRINCIPE

Considérant que,

I – Contexte

Dans le cadre de sa politique de développement patrimonial, Nantes Métropole Habitat a noué des partenariats avec les collectivités locales du territoire métropolitain afin de consolider ses objectifs en la matière et s'est positionné pour la réalisation d'une nouvelle opération sur la ZAC Ouest-Centre-Ville, à Couëron.

Ce nouveau quartier, en cours de réalisation, dessine la frange de l'urbanisation entre la ville et les marais. Depuis 2007, sept secteurs d'habitat se sont développés de part et d'autre de la « promenade des frênes », constituant une coulée verte structurante.

L'enjeu majeur de ce projet urbain est la préservation de la qualité du cadre de vie couëronnais par la maîtrise de l'échelle urbaine et par une accroche fonctionnelle et paysagère fine à l'existant.

La dernière phase opérationnelle du quartier Ouest-Centre-Ville concerne le secteur situé de part et d'autre du boulevard de l'Océan, au Sud-Est de la rue Jean-Claude Maisonneuve, et en continuité de l'urbanisation existante de la rue des Carterons et de la rue de la Pablée.

Le site présente une topographie en pente douce orientée Nord-Est/Sud-Ouest, avec un point haut en contact avec la rue de la Noé-Saint-Jean. Ce secteur comporte une frange bocagère de qualité en limite Sud-Ouest, qui sera conservée et mise en valeur dans l'aménagement.

A l'image de l'ensemble du quartier, le programme de logements est varié par la typologie et le mode de financement de l'habitat, permettant une richesse des formes bâties et une mixité sociale. À ce jour, 164 logements ont été livrés sur cette phase 4. Il reste entre 375 à 400 logements à réaliser. Cette phase se caractérise par une intensité urbaine du mail et des axes urbains qui concentrent davantage de logements, ainsi que les équipements, services et commerces du quartier.

Nantes Métropole Habitat portera, en maîtrise d'ouvrage directe, la réalisation de 28 logements locatifs sociaux sur l'îlot 4.4, dans un bâtiment collectif de trois étages.

La construction privilégiant les matériaux biosourcés (niveau 2) respectera les seuils 2025 de la réglementation énergétique.

II – Programme

Le projet sera composé de **28 logements locatifs sociaux** (10 T2 + 9 T3 + 6 T4 + 3 T5) pour environ 1 779 m² de surface habitable (1 912 m² de surface plancher), ainsi que 28 places de stationnement en rez-de-chaussée.

Les financements des logements seront les suivants : 19 PLUS Etat et 9 PLAI ANRU.

III – Acteurs et partenaires du projet

- Ville de Couëron

ZAC

- Aménageur: Loire Océan Développement
- Urbaniste (et paysagiste voirie) : ID UP
- Paysagiste coulée vert : ZEPHYR Paysages
- Maîtrise d'œuvre VRD : ARTELIA
- Maîtrise d'œuvre énergie et environnement : SOLAB

Opération

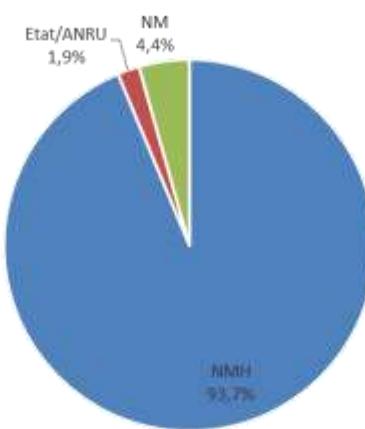
- Maîtrise d'Ouvrage : Nantes Métropole Habitat (Service construction neuve – DGAHP)
- Maîtrise d'Œuvre : Bohuon Bertic et Associé.e.s / FAAR / POUGET / AREST / Sud VRD / NAONEC / ALHYANGE

IV – Faisabilité financière de l'opération

Le programme de travaux et le prix de revient estimé à ce stade permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation, le coût de sortie ressortant actuellement à 2 909 € TDC par m² SU, soit un prix de revient prévisionnel de 5 664 561 € TDC.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

NMH	5 305 841 € soit	93,7%
- Fonds Propres :	989 976 €	
- Prêt sur le Foncier :	833 744 €	
- Prêt sur les travaux :	3 482 121 €	
Subvention Etat/ANRU	109 220 € soit	1,9%
Subvention Nantes Métropole	249 500 € soit	4,4%



Equilibre Prévisionnel d'Exploitation :**V – Planning prévisionnel**

	Objet	Date
Etudes	Bureau du CA – Acquisition du foncier	17 septembre 2025
	Acquisition du foncier – Promesse	Fin octobre 2025
	Bureau du CA – Engagement de l'opération	21 novembre 2025
	Dépôt dossier financement prévisionnel	30 octobre 2025
	Dépôt PC	3 octobre 2025
	Acquisition du foncier - Acte	Mai 2026
Travaux	Démarrage travaux	4 ^{ème} trimestre 2026
	Durée prévisionnelle travaux	22 mois
Livraison	Livraison à l'agence	4 ^{er} trimestre 2028

VI – Conclusions

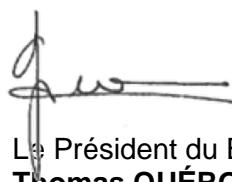
- . Vu l'article R.421-16 4° du CCH,
- . Vu la délibération n°24/20 du Conseil d'Administration en date du 18 septembre 2020 portant délégation de compétence du Conseil d'Administration au Bureau,
- . Vu la délibération n°88/25 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 17 septembre 2025 portant acquisition du foncier auprès de Loire Océan Développement,
- . Vu l'exposé qui précède.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DÉLIBÉRÉ

Approuve l'engagement de l'opération « îlot 4.4 » à Couëron (ZAC Ouest Centre-Ville), portant sur la construction de 28 logements locatifs sociaux dans les conditions précédemment exposées.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (6 voix).

Le 21 novembre 2025,



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

Plan de situation





Perspective / Axonométrie



