
BUREAU

Le mercredi 21 octobre 2026, le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni à 14h30, en partie en présentiel et en partie par visioconférence, sous la présidence de Madame Aïcha BASSAL, Présidente du Bureau, suivant convocation qui a été adressée par voie électronique à chacun de ses membres.

Les membres du Bureau suivants étaient présents :

Mme Aïcha BASSAL
Mme Cécilia BLUMENTAL
M. Lucien BERTIN

Participait en visioconférence : Mme Cécilia BURGAUD

Étaient représentées :

Mme Fari SALIMY ⇒ Pouvoir à Mme BASSAL
Mme Cécile BIR ⇒ Pouvoir à Mme BASSAL

Absent excusé : M. Christophe JOUIN

Assistaient également à la séance :

Mme RENAUD-MARTIN, Directrice Générale Adjointe Habitat et Patrimoine,
M. ALBERT, Directeur Général Adjoint RSE et Communication,
M. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 21 octobre 2026

Délibération n° 73/26 DGAHP

Objet : BOUGUENAI – 80 RUE JEAN MERMOZ – PROGRAMME DE CONSTRUCTION NEUVE – ACQUISITION DE 5 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AUPRES DU CONSTRUCTEUR DE MAISONS INDIVIDUELLES ESPACE HABITAT – COMMERCIALISATION D'UN LOGEMENT SOUS LE REGIME DU BAIL REEL SOLIDAIRE (BRS) – 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 constructeur de maisons individuelles Espace Habitat développe un projet à Bouguenais, 80 rue Jean Mermoz, sur la parcelle BW n°198a.

Sur cette opération, le constructeur réalise un programme comprenant 2 logements locatifs sociaux financés en PLUS/PLAI, 3 logements locatifs sociaux financés en PLS et 1 logement en accession abordable BRS. Le projet sera composé de six maisons individuelles, réparties en deux plots de trois maisons groupées, chacune disposant d'un espace extérieur privatif et d'une place de stationnement aérien.

Espace Habitat a déposé son permis de construire en juillet 2026. Le démarrage des travaux est prévu pour mars 2027, avec une livraison à mars 2028.

II – Programme

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

- d'acquérir auprès du constructeur Espace Habitat les 2 logements locatifs sociaux (2 T4), financés en PLUS/PLAI, ainsi que les 2 places de stationnement en aérien,
- d'acquérir auprès du constructeur Espace Habitat les 3 logements locatifs sociaux (3 T4), financés en PLS, ainsi que les 3 places de stationnement en aérien,

- de commercialiser un logement BRS (1 T4), par la signature d'un mandat de commercialisation avec l'OFS AAS.

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

- . 2 492 € HT/m² SHAB, pour les 2 logements locatifs sociaux financés en PLUS/PLAI avec 2 places de stationnement aérien,
- . 2 700 € HT/m² SHAB, pour les 3 logements locatifs sociaux financés en PLS avec 3 places de stationnement aérien.

Le montant d'acquisition pour les 2 logements locatifs sociaux financés en PLUS/PLAI avec 2 places de stationnement aérien est conforme au barème VEFA Métropolitain 2026.

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

- 408 763 € HT pour les 2 logements locatifs sociaux PLUS/PLAI et les 2 stationnements en aérien,
- 662 445 € HT pour les 3 logements locatifs sociaux PLS et les 3 stationnements en aérien.

Soit un total de 1 071 208 € HT.

III – Faisabilité financière de l'opération

Le programme et le prix de revient estimés à ce stade, pour les 5 logements locatifs sociaux, permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation.

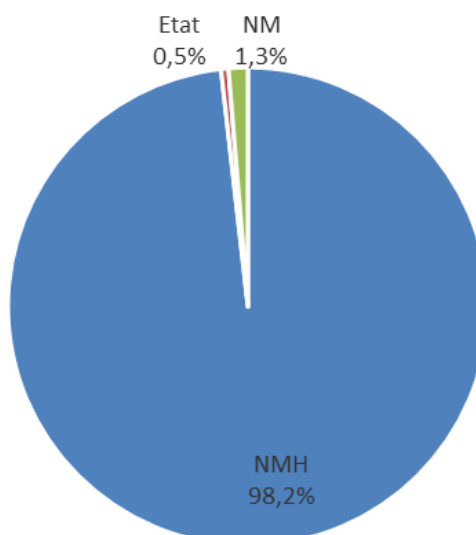
Le prix de revient ressortant actuellement pour les 2 logements locatifs sociaux PLUS/PLAI est de 2 934 € TTC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 481 194 € TTC.

Le prix de revient ressortant actuellement pour les 3 logements locatifs sociaux PLS est de 3 276 € TTC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 803 739 € TTC.

Plan de financement prévisionnel pour un prix de revient prévisionnel total de **1 284 933 € TTC** :

Plan de financement prévisionnel :

NMH	1 262 433 € soit 98,2 %
- Fonds propres	67 072 €
- Prêt CDC Foncier 80 ans	376 608 €
- Prêt CDC Travaux 40 ans	818 753 €
Subvention de l'Etat	6 000 € soit 0,5 %
Subvention de Nantes Métropole	16 500 € soit 1,3 %



IV – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA : engagement de principe et acquisition en VEFA	21 octobre 2026
	Signature du contrat de réservation	Novembre 2026
	Dépôt du dossier de financement	Décembre 2026
	Signature acte de VEFA	Février 2027
Travaux	Démarrage travaux	Mars 2027
	Durée des travaux	12 mois
Livraison	Livraison à l'agence	Mars 2028

V – Conclusions

- . Vu l'article R.421-16 4 et 6° du CCH,
- . Vu la délibération n°09/26 du Conseil d'Administration en date du 13 mai 2026 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 17 août 2026,
- . 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 constructeur de maisons individuelles Espace Habitat des 5 logements individuels groupés de son opération, ainsi que 5 places de stationnement aérien, dont 2 logements locatifs sociaux au prix de 2 492 € HT/m² SHAB et 3 logements locatifs sociaux au prix de 2 700 € HT/m² SHAB,
- La prise en charge des frais d'acte,
- la commercialisation d'un logement BRS (1 T4), par la signature d'un mandat de commercialisation avec l'OFS AAS.

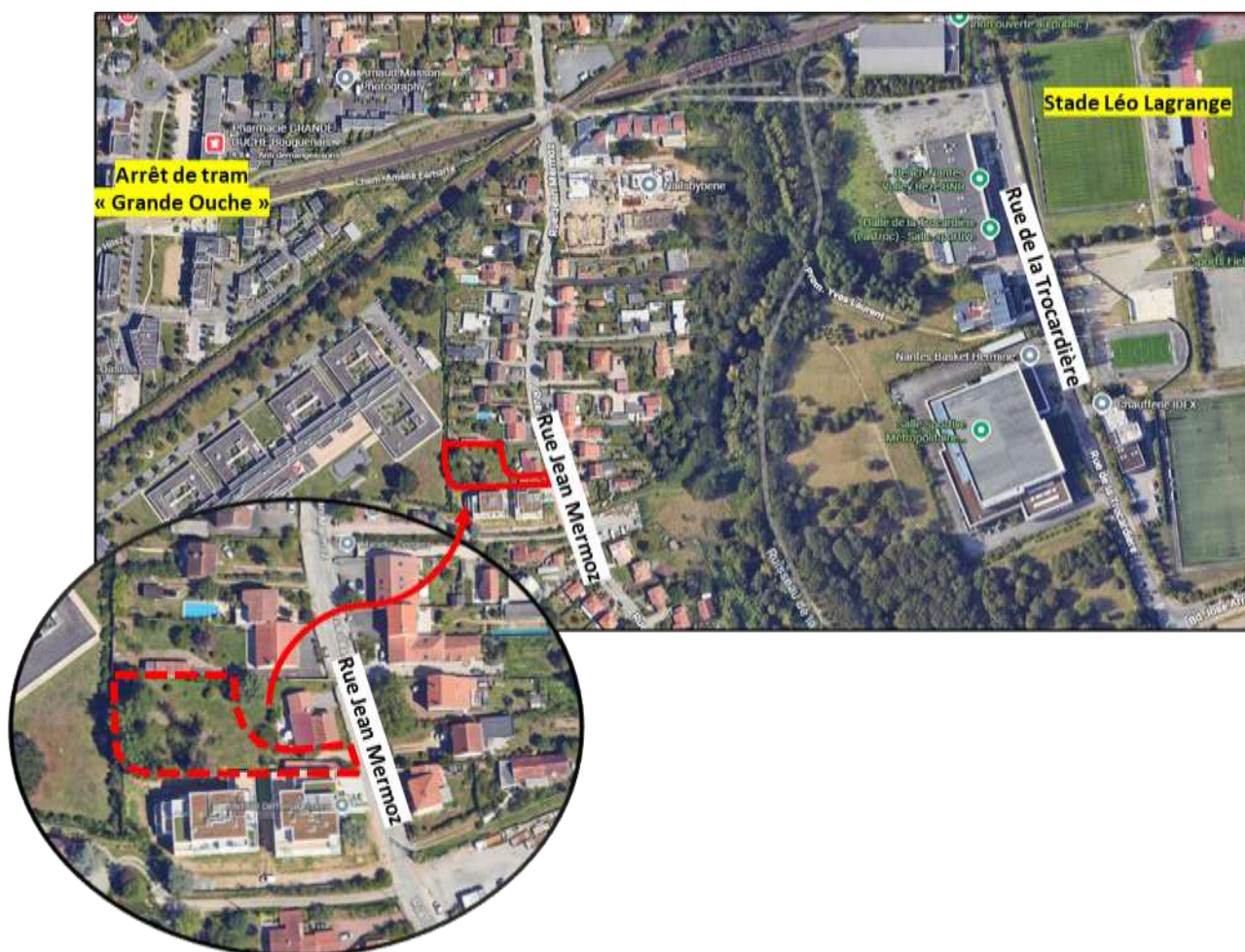
Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (6 voix).

Le 21 octobre 2026,



La Présidente du Bureau
Aïcha BASSAL

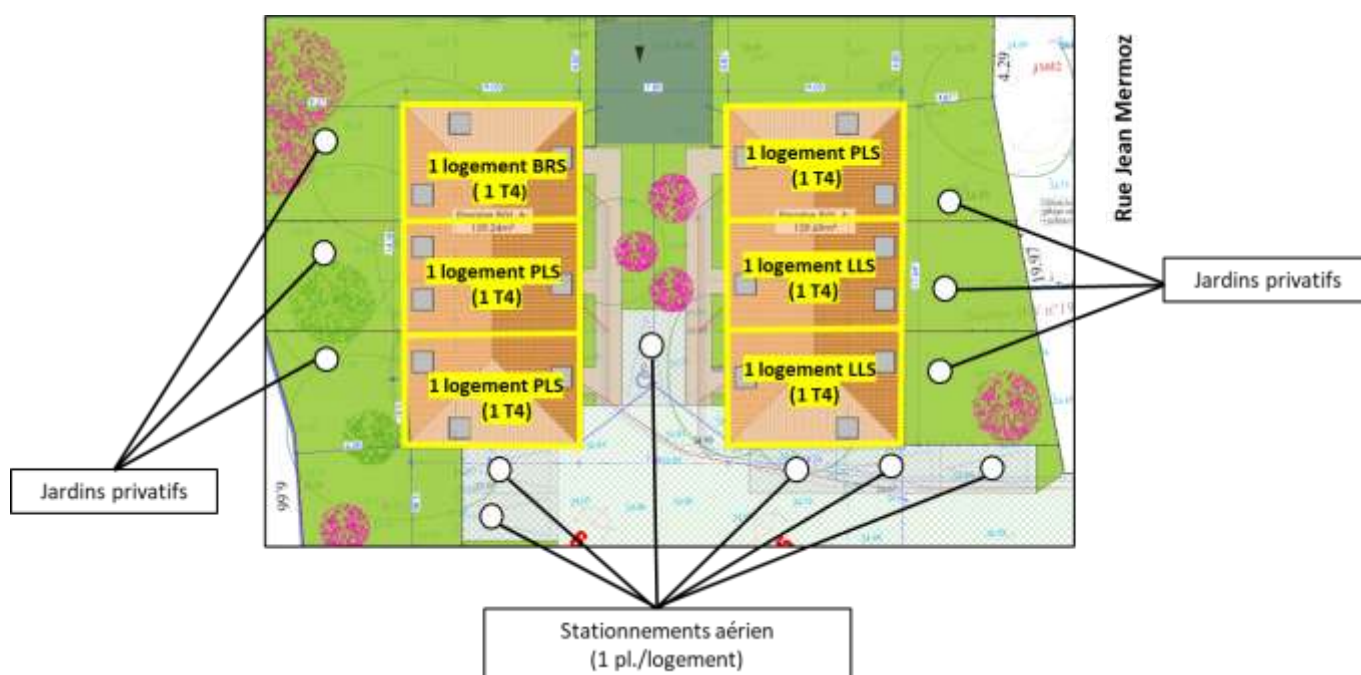
SITUATION DU PROJET



PERSPECTIVE D'INSERTION DU PROJET



PLAN DE MASSE



PLANS DES FAÇADES

Bâtiment A



Façade Est



Façade Nord



Façade Ouest



Façade Sud

Bâtiment B



Façade Est



Façade Nord



Façade Ouest



Façade Sud

PLANS DES LOGEMENTS

Bâtiment A

- RDC :



- R+1 :



Bâtiment B

• RDC :



• R+1 :

