
BUREAU

Le mercredi 14 mai 2025, le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni à 9h30, 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
M. Lucien BERTIN

Assistaient en visioconférence :

Mme Marie Annick BENÂTRE
Mme Abbassia HAKEM (*jusqu'à 10h10 – délibération n° 45 incluse*)
M. Pascal PRAS

Absente excusée : Mme Catherine BASSANI

Assistaient également à la séance :

M. PATAY, Directeur Général,
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,
M. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 14 mai 2025

Délibération n° 45/25 DGAHP

Objet : SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE – 4-6 RUE DE LA PLANCHONNAIS – PROGRAMME DE CONSTRUCTION NEUVE « LES TERRASSES D'EUGENIE » – ACQUISITION DE 29 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AUPRES DU PROMOTEUR BATI-NANTES – ENGAGEMENT DE PRINCIPE ET ACQUISITION EN VEFA (annule et remplace les délibérations n° 25/23 du 16 mars 2023 et n° 64/24 du 20 septembre 2024)

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 délibérations n° 25/23 du 16 mars 2023 et n° 64/24 du 20 septembre 2024, le Bureau du CA avait approuvé l'acquisition en VEFA de 10 logements locatifs sociaux financés en PLUS/PLAI, et de 19 logements locatifs sociaux, financés en PLS, ainsi que 29 places de stationnement en sous-sol auprès du promoteur CARRERE, sur le programme « Les Terrasses d'Eugénie », situé rue de la Planchonnais à Sainte-Luce-sur-Loire (parcelles AI n°288, 289, 291 et 296).

Ce programme a été cédé par CARRERE au promoteur BATI-NANTES. Le permis de construire lui a été transféré par arrêté du 28 janvier 2025.

Sur cette opération, BATI-NANTES prévoit la construction d'un programme de 10 logements collectifs sociaux, financés en PLUS/PLAI et 19 logements collectifs sociaux, financés en PLS. Le projet sera composé de deux bâtiments en rez-de-chaussée + 2 étages + 1 attique, ainsi qu'un niveau de sous-sol. L'ensemble des stationnements sera situé en sous-sol.

Le permis de construire a été obtenu en mars 2023. Le démarrage des travaux est prévu pour décembre 2025, avec une livraison à décembre 2027.

II – Programme

Compte tenu de cette opportunité immobilière, Nantes Métropole Habitat se propose d'acquérir auprès de BATI-NANTES les 10 logements locatifs sociaux (3 T2, 4 T3 et 3 T4), financés en PLUS/PLAI, et les 19 logements locatifs sociaux (1 T1, 5 T2, 8 T3 et 5 T4), financés en PLS, ainsi que 29 places de stationnement en sous-sol.

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

- . 2 553 € HT/m² SHAB, pour les 10 logements locatifs sociaux financés en PLUS/PLAI avec 10 places de stationnement en sous-sol ;
- . 3 250 € HT/m² SHAB, pour les 19 logements locatifs sociaux financés en PLS avec 19 places de stationnement en sous-sol.

Le prix d'acquisition pour les 10 logements locatifs sociaux financés en PLUS/PLAI avec 10 stationnements en sous-sol 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 :

- 1 646 889 € HT pour 10 logements locatifs sociaux et les 10 stationnements en sous-sol,
- 4 075 143 € HT pour 19 logements locatifs sociaux et les 19 stationnements en sous-sol.

Soit un total de 5 722 032 € HT.

III – Faisabilité financière de l'opération

Pour rappel, le Bureau du Conseil d'Administration du 16 mars 2023 avait approuvé un prix de revient pour l'acquisition en VEFA auprès du promoteur CARRERE, des 10 logements locatifs sociaux PLUS/PLAI à 2 710 € TTC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 1 831 389 € TTC.

Le Bureau du Conseil d'Administration du 20 septembre 2024 avait approuvé un prix de revient pour l'acquisition en VEFA auprès du promoteur CARRERE, des 19 logements locatifs sociaux PLS à 3 535 € TTC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 4 682 448 € TTC.

Le transfert du permis de construire a entraîné une reconfiguration des typologies en fonction des modalités de financement, ainsi qu'un ajustement des surfaces.

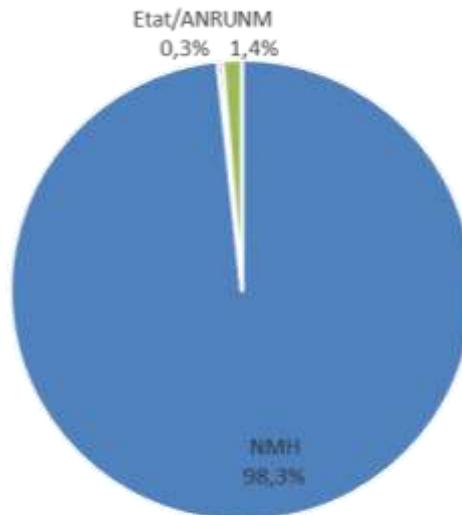
Le programme et le prix de revient estimés à ce stade, pour les 29 logements locatifs sociaux, permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation.

Le prix de revient ressortant actuellement pour les 10 logements locatifs sociaux PLUS/PLAI est de 2 874 € TTC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 1 978 467 € TTC.

Le prix de revient ressortant actuellement pour les 19 logements locatifs sociaux PLS est de 3 686 € TTC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 4 914 606 € TTC.

Plan de financement prévisionnel pour un prix de revient prévisionnel total de **6 893 073 € TTC** :

NMH	6 777 072 € soit 98,3 %
- Fonds propres	262 421 €
- Prêt CDC Foncier 80 ans	2 014 395 €
- Prêt CDC Travaux 40 ans	4 500 256 €
Subvention de l'Etat	23 500 € soit 0,3 %
Subvention de Nantes Métropole	92 500 € soit 1,4 %



IV – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA - engagement de principe et acquisition en VEFA des 10 LLS auprès de CARRERE	16 mars 2023
	Bureau du CA - engagement de principe et acquisition complémentaire en VEFA des 19 PLS auprès de CARRERE	20 septembre 2024
	Bureau du CA - engagement de principe et acquisition en VEFA auprès de BATI-NANTES des 29 LLS	14 mai 2025
	Signature du contrat de réservation	Juin 2025
	Dépôt du dossier de financement	Septembre 2025
	Signature acte de VEFA	Novembre 2025
Travaux	Démarrage travaux	Décembre 2025
	Durée des travaux	24 mois
Livraison	Livraison à l'agence	Décembre 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 l'avis de la Direction Régionale des Finances Publiques, Pôle d'Evaluation domaniale, en date du 04 avril 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 BATI-NANTES des 29 logements collectifs de son opération, ainsi que 29 places de stationnement en sous-sol, dont 10 logements locatifs sociaux au prix de 2 553 € HT/m² SHAB et 19 logements locatifs sociaux au prix de 3 250 € HT/m² SHAB,
- La prise en charge des frais d'acte.

Cette délibération annule et remplace les délibérations n° 25/23 du 16 mars 2023 et n° 64/24 du 20 septembre 2024.

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

Le 14 mai 2025,



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

SITUATION DU PROJET

4-6 Rue de la Planchonnais
44980 SAINTE-LUCE-SUR-
LOIRE



PERSPECTIVE D'INSERTION DU PROJET



PLAN DE MASSE



PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE

