

\*\*\*\*\*

## BUREAU

\*\*\*\*\*

**Le mercredi 11 juin 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 Marie Annick BENÂTRE  
Mme Abbassia HAKEM  
Mme Laurence BROSSEAU  
M. Lucien BERTIN

**Assistaient en visioconférence :**

Mme Catherine BASSANI  
M. Pascal PRAS

**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. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,  
Mme JAVELAUD, Directrice de l'Expérience et de la Satisfaction Clients (*à partir de 10h43*),  
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 11 juin 2025

**Délibération n° 56/25 DGAHP**

**Objet : SAINT-HERBLAIN – 42 BOULEVARD FRANÇOIS MITTERRAND – STRATEGIE FONCIERE – ACQUISITION D'UNE PROPRIETE BATIE AUPRES DE LA SOCIETE « IMMOBILIERE SAINT HERBLAIN »**

**Considérant que :**

## **I – Contexte**

Dans le cadre de sa politique de développement en diffus, Nantes Métropole Habitat prospecte le marché immobilier afin de détecter les éventuelles opportunités d'acquisitions permettant l'apport de futurs programmes immobiliers.

La propriété visée par la présente acquisition, d'une superficie d'environ 13 100 m<sup>2</sup>, comprenant un magasin VM Matériaux, est située au 42 boulevard François Mitterrand à Saint-Herblain (parcelles cadastrées DV n°38, 107 et 109). Le propriétaire est la société « Immobilière Saint Herblain ».

Sur ce terrain, il est envisagé de réaliser, à terme, un ensemble immobilier de 10 000 m<sup>2</sup> SP, comportant :

- 7 000 m<sup>2</sup> de logements, dont 20 % en locatifs sociaux (21 logements environ) et 15 % en accession abordable (16 logements environ) ;
- 3 000 m<sup>2</sup> dédiés à l'activité commerciale ou tertiaire.

Cette programmation répond aux attentes de la ville de Saint-Herblain et est conforme à la fiche de lot du 24 novembre 2024 de l'Atelier Ruelle, qui travaille à la transformation de la zone arrière d'Atlantis.

## **II – Actions proposées**

Nantes Métropole Habitat envisage d'acquérir les parcelles sises au 42 boulevard François Mitterrand à Saint-Herblain, cadastrées DV n°38, 107 et 109.

Pour la réalisation de cet ensemble immobilier, Nantes Métropole Habitat prévoit de s'associer avec le promoteur Bati-Nantes afin de réaliser des logements sociaux et abordables, des logements libres et des locaux pour une activité commerciale/tertiaire.

Dès lors que le promoteur aura obtenu son Permis de Construire purgé de tous recours, Nantes Métropole Habitat lui revendra le terrain.

Aussi, en plus de l'acquisition du terrain par Nantes Métropole Habitat, il est prévu que soit signée une promesse de vente entre Nantes Métropole Habitat et Bati-Nantes, concomitante à l'acte d'acquisition du terrain par Nantes Métropole Habitat, afin que Bati-Nantes l'acquière au prix d'achat initial augmenté de l'ensemble des frais de portage et sous conditions suspensives de purge du permis de construire et d'obtention de la garantie financière d'achèvement (GFA).

Dans le cas où le promoteur Bati-Nantes viendrait à se dédire dans le délai de 4 ans, celui-ci rembourserait à Nantes Métropole Habitat l'ensemble des frais de portage, d'assurance et tous frais liés au portage sur cette durée. Si le promoteur venait à se dédire dans le délai de 4 ans alors même que le PC serait obtenu et purgé, il verserait, en plus des frais de portage, une indemnité équivalente à 5% du prix d'acquisition supporté par Nantes Métropole Habitat.

Afin de gérer l'occupation du site, actuellement occupé par SAS VM Distribution, exerçant sous l'enseigne VM Matériaux, il est prévu :

- L'établissement d'une convention d'occupation précaire entre NMH et VM Distribution, à compter de l'acquisition et devant prendre fin au plus tard 12 mois après le dépôt du permis de construire par Bati-Nantes,
- La signature d'un protocole transactionnel entre NMH et VM Distribution afin de sécuriser les termes de la convention d'occupation précaire par la renonciation de VM Matériaux à toute demande indemnitaire,
- La signature d'un protocole transactionnel entre NMH et Bati-Nantes permettant la sécurisation de l'occupation précaire par VM Distribution, le promoteur apportant ainsi sa garantie au paiement de l'ensemble des frais ou indemnités qui pourraient être dus.

Le planning envisagé est le suivant :

- Bureau du CA - acquisition de la propriété : 11 juin 2025
- Signature d'une promesse de vente avec le vendeur : juin 2025
- Signature de l'acte d'acquisition avec le vendeur : juillet 2025.

### **III – Faisabilité financière**

Les conditions d'achat du terrain sont les suivantes :

Prix d'acquisition :

**NMH** **3 500 000 € TTC soit 100 %**

- Fonds propres 3 500 000 € soit 100%

### **IV – Conclusions**

- . Vu l'article R.421-16 6° du Code de la Construction et de l'Habitation,
- . 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° 22/23 du Conseil d'Administration du 6 juillet 2023, portant évolution du patrimoine dans le cadre de la stratégie foncière de l'Office,
- . Vu l'avis de la Direction Régionale des Finances Publiques, Pôle d'Evaluation domaniale, en date du 07 mars 2025,
- . Vu l'exposé qui précède.

## LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERÉ

### Approuve,

- L'acquisition de la propriété sise 42 boulevard François Mitterrand à Saint-Herblain, cadastrée DV n°38, 107 et 109, auprès de la société « Immobilière Saint-Herblain », au prix de 3 500 000 € net vendeur,
- La prise en charge des frais d'acte dans le cadre de cette acquisition,
- La signature d'une convention d'occupation précaire avec la SAS VM Distribution,
- La signature avec la SAS VM Distribution d'un protocole transactionnel permettant de sécuriser les termes de la convention d'occupation précaire.
- La signature d'une promesse de vente au profit de Bati-Nantes pour la cession du foncier acquis en vue de la réalisation d'un programme de construction conforme à la fiche de lot,
- La signature avec Bati-Nantes d'un protocole transactionnel permettant la sécurisation de l'occupation précaire.

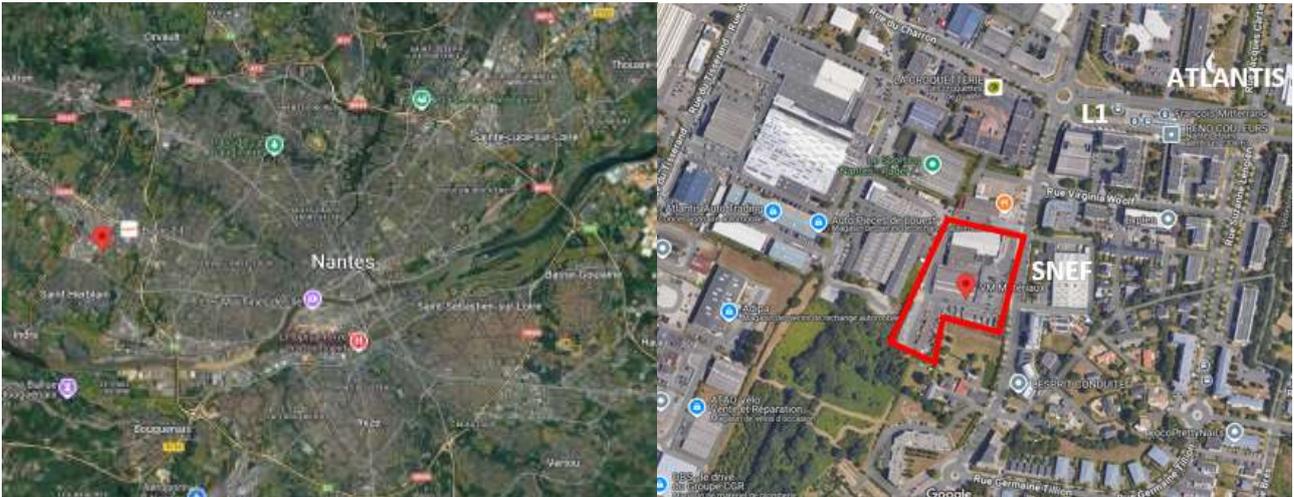
***Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes.***

Le 11 juin 2025,

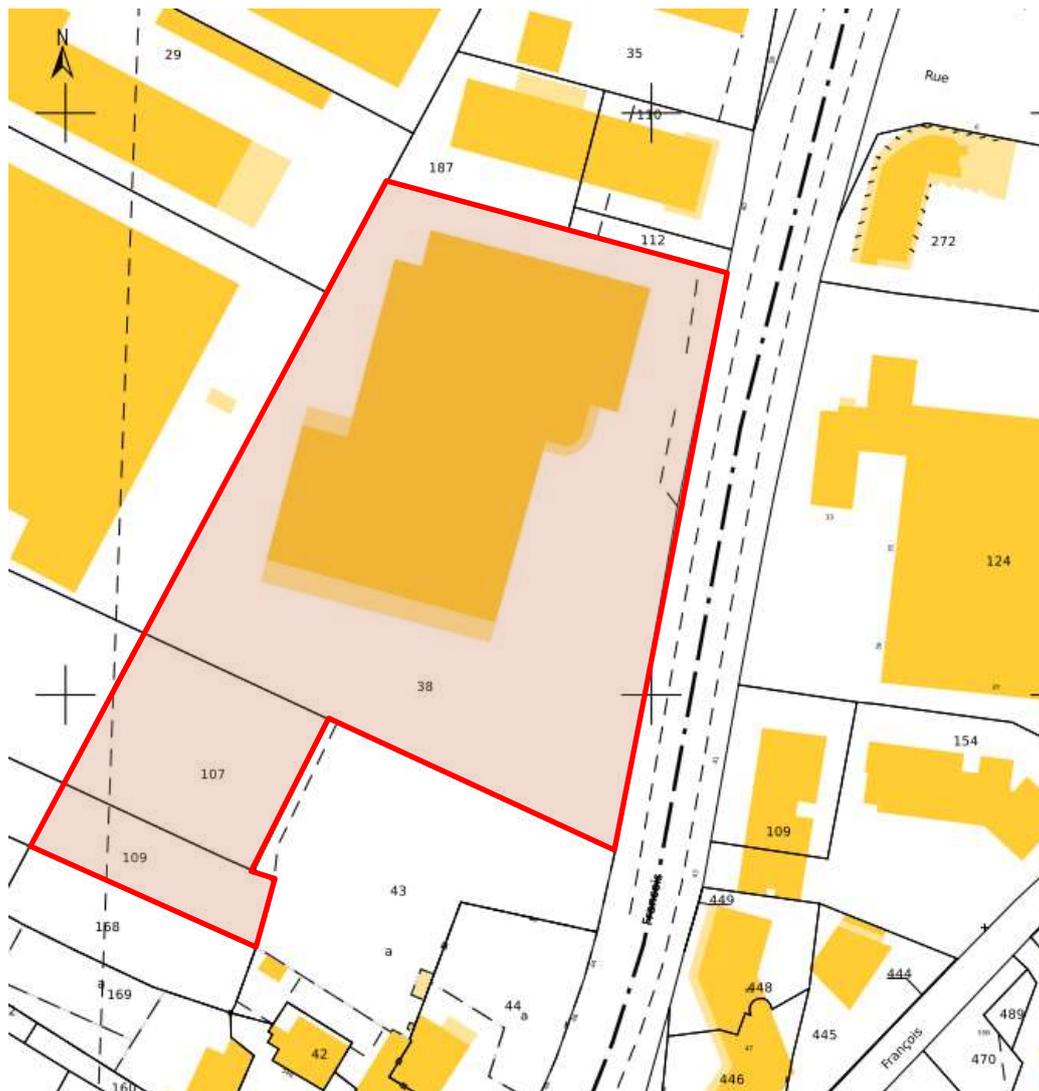


Le Président du Bureau  
**Thomas QUÉRO**

## PLAN DE SITUATION



## PLAN CADASTRAL



**FICHE DE LOT DU 24.11.2024 CONCERNANT LE SITE «VM MATÉRIAUX, OBJET DE LA PRÉSENTE ACQUISITION :**

**Capacité constructible  $\approx 10\ 000\ m^2\ SP$**

- 70% LOGEMENTS \*  $\approx 7\ 000\ m^2\ SP$  (100/110 lgts)
- 30% BUREAUX / RDC ACTIFS  $\approx 3\ 000\ m^2\ SP$
- \* pas de coliving / hébergement

