



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° 60/25 DGAHP

Objet : REZÉ – 8 RUE JEAN-BAPTISTE HAMON – PROGRAMME DE CONSTRUCTION NEUVE – ACQUISITION DE 4 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AUPRES DU CONSTRUCTEUR DE MAISONS INDIVIDUELLES ESPACE HABITAT – 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 rue Jean Baptiste Hamon à Rezé sur la parcelle AI n°11.

Sur cette opération, le constructeur de maisons individuelles réalise un programme comprenant 1 logement locatif social financé en PLAI et 3 logements locatifs sociaux financés en PLS. Le projet sera composé de quatre maisons individuelles groupées en rez-de-chaussée + 1 étage, chacune disposant d'un espace extérieur privatif et d'une place de stationnement aérien attenante.

ESPACE HABITAT a obtenu son permis de construire en avril 2025. Le démarrage des travaux est prévu pour septembre 2025, avec une livraison à septembre 2026.

II – Programme

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

- d'acquérir auprès du constructeur de maisons individuelles ESPACE HABITAT le logement locatif social (1 T5), financé en PLAI, ainsi qu'une place de stationnement en aérien,
- d'acquérir auprès du constructeur de maisons individuelles ESPACE HABITAT les 3 logements locatifs sociaux (3 T4), financés en PLS, ainsi que les 3 places de stationnement en aérien.

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

. 2 453 € HT/m² SHAB, pour le logement locatif social financé en PLAI avec 1 place de stationnement en aérien ;

. 2 600 € HT/m² SHAB, pour les 3 logements locatifs sociaux financés en PLS avec 3 places de stationnement en aérien.

Le montant d'acquisition pour le logement locatif social financé en PLAI avec 1 stationnement en aérien 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 :

- 227 369 € HT pour le logement locatif social et le stationnement en aérien,
- 672 490 € HT pour les 3 logements locatifs sociaux et les 3 stationnements en aérien.

Soit un total de 899 859 € HT.

III – Faisabilité financière de l'opération

Le programme et le prix de revient estimés à ce stade, pour les 4 logements locatifs sociaux, permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation.

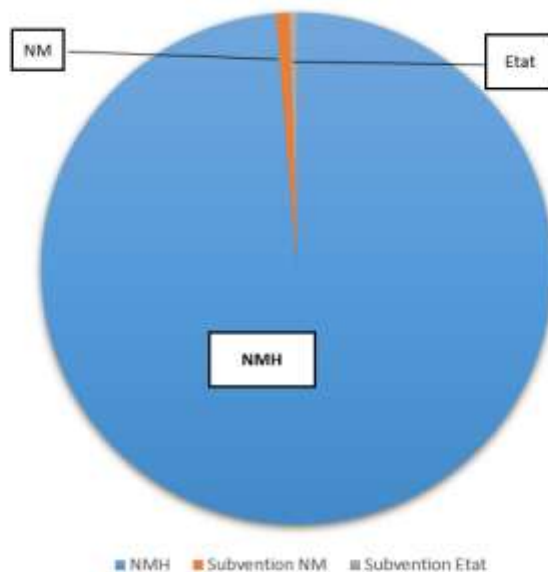
Le prix de revient ressortant actuellement pour le logement locatif social PLAI est de 2 827 € TTC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 262 066 € TTC.

Le prix de revient ressortant actuellement pour les 3 logements locatifs sociaux PLS est de 3 155 € TTC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 816 007 € TTC.

Plan de financement prévisionnel pour un prix de revient prévisionnel total de **1 078 073 € TTC** :

Plan de financement prévisionnel :

NMH	1 064 073 € soit 98,7 %
- Fonds propres	61 172 €
- Prêt CDC Foncier 80 ans	317 370 €
- Prêt CDC Travaux 40 ans	685 531 €
Subvention de l'Etat	5 000 € soit 0,5 %
Subvention de Nantes Métropole	9 000 € soit 0,8 %



IV – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA : engagement de principe et acquisition en VEFA	11 juin 2025
	Signature du contrat de réservation	Juillet 2025
	Dépôt du dossier de financement	Juillet 2025
	Signature acte de VEFA	Octobre 2025
Travaux	Démarrage travaux	Septembre 2025
	Durée des travaux	12 mois
Livraison	Livraison à l'agence	Septembre 2026

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 24 avril 2025,
- . Vu l'exposé qui précède.

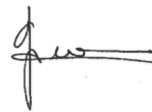
LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERÉ

Engage le principe de l'opération et approuve,

- L'acquisition en VEFA auprès du constructeur de maisons individuelles ESPACE HABITAT de 4 logements individuels groupés de son opération, ainsi que 4 places de stationnement en aérien, dont 1 logement locatif social au prix de 2 453 € HT/m² SHAB et 3 logements locatifs sociaux au prix de 2 600 € HT/m² SHAB,
- La prise en charge des frais d'acte.

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

Le 11 juin 2025,



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

SITUATION DU PROJET

8 Rue Jean Baptiste Hamon
44400 REZE

- Acquisition VEFA 1 LLS + 3 PLS



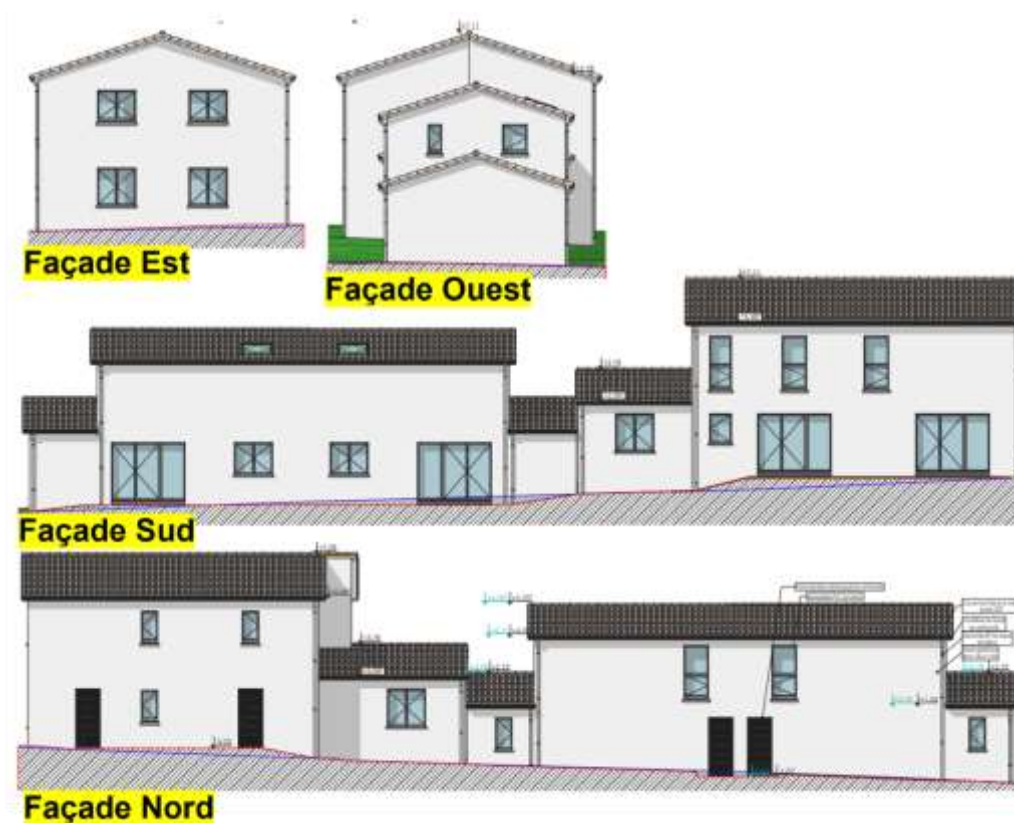
PERSPECTIVE D'INSERTION DU PROJET



PLAN DE MASSE



PLANS DES FAÇADES



PLANS DES NIVEAUX

