
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° 61/25 DGAHP

Objet : SAINT-LEGER-LES-VIGNES – RUE DE LA RIVE – PROGRAMME DE CONSTRUCTION NEUVE – ACQUISITION DE 35 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AUPRES DU PROMOTEUR COGEDIM – COMMERCIALISATION DE 2 LOGEMENTS 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 promoteur COGEDIM développe un projet résidentiel rue de la Rive à Saint-Léger-les-Vignes sur les parcelles ZB n°31 et 429.

Sur cette opération, le promoteur prévoit la construction d'un programme de 13 logements collectifs sociaux, financés en PLUS/PLAI, 22 logements collectifs sociaux, financés en PLS, ainsi que 2 maisons individuelles en accession abordable BRS. Le projet sera composé de deux bâtiments collectifs en rez-de-chaussée + 1 étage + 1 attique et de deux maisons individuelles en rez-de-chaussée + 1 étage.

L'ensemble des stationnements sera situé en aérien.

COGEDIM a déposé son permis de construire en mars 2025. Le démarrage des travaux est prévu pour janvier 2026, avec une livraison à janvier 2028.

Il est proposé de flécher So Syndic comme syndic de cette copropriété.

II – Programme

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

- d'acquérir auprès du promoteur COGEDIM les 13 logements locatifs sociaux (5 T2, 4 T3, 3 T4 et 1 T5), financés en PLUS/PLAI, ainsi que les 13 places de stationnement en aérien,

- d'acquérir auprès du promoteur COGEDIM les 22 logements locatifs sociaux (9 T2, 11 T3 et 2 T4), financés en PLS, ainsi que les 22 places de stationnement en aérien,
- de commercialiser 2 logements BRS (2 T4), par la signature d'un mandat de commercialisation avec l'OFS AAS.

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

. 2 346 € HT/m² SHAB, pour les 13 logements locatifs sociaux financés en PLUS/PLAI avec 13 places de stationnement en aérien ;

. 2 950 € HT/m² SHAB, pour les 22 logements locatifs sociaux financés en PLS avec 22 places de stationnement en aérien.

Le montant d'acquisition pour les 13 logements locatifs sociaux financés en PLUS/PLAI avec 13 stationnements 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 :

- 1 865 633 € HT pour 13 logements locatifs sociaux et les 13 stationnements en aérien,
- 3 629 356 € HT pour 22 logements locatifs sociaux et les 22 stationnements en aérien.

Soit un total de 5 494 989 € HT.

III – Faisabilité financière de l'opération

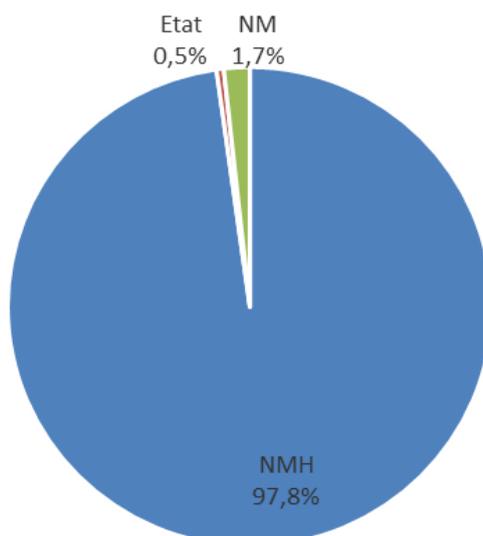
Le programme et le prix de revient estimés à ce stade, pour les 35 logements locatifs sociaux, permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation.

Le prix de revient ressortant actuellement pour les 13 logements locatifs sociaux PLUS/PLAI est de 2 680 € TTC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 2 236 673 € TTC.

Le prix de revient ressortant actuellement pour les 22 logements locatifs sociaux PLS est de 3 368 € TTC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 4 378 133 € TTC.

Plan de financement prévisionnel pour un prix de revient prévisionnel total de **6 614 806 € TTC** :

NMH	6 468 806 € soit 97,8 %
- Fonds propres	610 623 €
- Prêt CDC Foncier 80 ans	1 920 955 €
- Prêt CDC Travaux 40 ans	3 937 228 €
Subvention de l'Etat	31 500 € soit 0,5 %
Subvention de Nantes Métropole	114 500 € soit 1,7 %



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	Octobre 2025
	Signature acte de VEFA	Novembre 2025
Travaux	Démarrage travaux	Janvier 2026
	Durée des travaux	24 mois
Livraison	Livraison à l'agence	Janvier 2028

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 15 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 COGEDIM de 35 logements collectifs de son opération, ainsi que 35 places de stationnement en aérien, dont 13 logements locatifs sociaux au prix de 2 346 € HT/m² SHAB et 22 logements locatifs sociaux au prix de 2 950 € HT/m² SHAB,
- La commercialisation de 2 logements BRS par la signature d'un mandat de commercialisation avec l'OFS AAS,
- 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

29 Rue de la Rive
44710 SAINT-LEGER-
LES-VIGNES



PERSPECTIVE D'INSERTION DU PROJET



PLAN DE MASSE



PLANS DES FAÇADES



PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE – BÂTIMENT A



PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE – BÂTIMENT B

