
BUREAU

Le mercredi 17 septembre 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 Catherine BASSANI
Mme Marie Annick BENÂTRE
Mme Fari SALIMY

Assistait en visioconférence :

M. Pascal PRAS

Était représentée :

Mme Laurence BROSSEAU ⇨ Pouvoir à M. QUÉRO

Absente excusée : Mme Abbassia HAKEM

Assistaient également à la séance :

M. PATAY, Directeur Général,
M. IANNUZZI, Directeur Général Adjoint Proximité et Clientèle,
Mme BOIDIN-LAHLOU, Directrice Générale Adjointe Ressources,
M. ALBERT, Directeur Général Adjoint RSE et Communication,
Mme RALAMBO, Directrice Politiques de la Ville,
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 17 Septembre 2025

Délibération n° 85/25 DGAHP

Objet : NANTES – ZAC ILE DE NANTES – ILOT « GARY » – CONSTRUCTION D'ENVIRON 50 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX COLLECTIFS, D'UNE RESIDENCE SOCIALE COMPRENANT ENVIRON 34 LOGEMENTS A DESTINATION DE L'ASSOCIATION HABITAT ET HUMANISME ET D'ENVIRON 4 LOCAUX D'ACTIVITES – ACQUISITION FONCIERE AUPRES DE LA SAMOA

Considérant que,

I – Contexte

Dans le cadre de sa politique de développement patrimonial, Nantes Métropole Habitat a noué des partenariats avec les acteurs de la construction du territoire métropolitain afin de consolider ses objectifs en la matière.

Le projet se situe dans la ZAC Ile de Nantes, à l'est du quartier République à Nantes. La SAMOA est en charge du pilotage du projet d'aménagement de la zone.

En décembre 2018, un appel à projets du département est lancé. Le groupe LEGENDRE (filiale Grands Projets) associé à Croix Rouge Habitat est identifié comme lauréat (architectes Tristan BRISARD et Sandra PLANCHEZ)

Le projet initial repose sur la réalisation d'un ensemble immobilier complexe regroupant des logements inclusifs, des logements sociaux, des locaux associatifs, une boutique solidaire, un espace spécialisé Alzheimer, un plot de logements intermédiaires (destination vente CDC), un relais et un centre parental.

Un permis de construire (RT 2012) est déposé en juin 2021 et ce dernier est obtenu en février 2022. En janvier 2023, au stade projet, Croix Rouge Habitat se désengage du projet pour des raisons d'équilibre économique de l'ensemble du programme.

NMH et la SAMOA, partenaires sur de nombreux projets de l'Ile de Nantes, s'accordent alors pour poursuivre le projet, dans un premier temps avec le groupe Legendre.

Après de nombreuses hypothèses de partage du projet, il est convenu que NMH se porte acquéreur du programme dans sa totalité.

Après des échanges complémentaires, la programmation est modifiée de la manière suivante :

- Un relais parental pour la Croix Rouge Française (CRF),
- Une résidence sociale à destination de l'Association Habitat et Humanisme,
- Environ 40 logements locatifs sociaux financés en PLUS/PLAI,
- Environ 10 logements locatifs sociaux financés en PLS,
- Environ 4 cellules d'activités.

Aucun stationnement n'est prévu pour la résidence sociale précitée. Pour le reste de la programmation, les stationnements seront externalisés.

Le projet répond à un niveau de performance E2C2 moyen (pas de certification – permis de construire RT2012).

II – Actions proposées

Pour la réalisation de l'opération, Nantes Métropole Habitat doit acquérir le foncier auprès de la SAMOA, dans les conditions suivantes :

- Pour le Relais Parental, au prix de 150 € HT/m² de SP, soit un prix d'achat estimé à 42 600 € HT, sur la base d'environ 284 m² de SP,
- Pour la Résidence sociale d'environ 34 logements locatifs sociaux et 1 espace commun, au prix de 190€ HT/m² de SP, soit un prix d'achat estimé à 242 820 € HT, sur la base d'environ 1 204 m² de SP logements et 74 m² de SP d'espaces communs,
- Pour environ 40 logements locatifs sociaux (financés en PLUS/PLAI), au prix de 190 € HT/m² SP, soit un prix d'achat estimé à 400 843 € HT, sur la base d'environ 2 109 m² de SP,
- Pour environ 10 logements locatifs sociaux (financés en PLS), au prix de 300 € HT/m² SP, soit un prix d'achat estimé à 164 733 € HT, sur la base d'environ 549,11 m² de SP,
- Pour environ 4 cellules d'activités, au prix de 145 € HT/m², soit un prix d'achat estimé à 96 860,00 € HT sur la base d'environ 668 m² de SP.

III – Planning prévisionnel

Etapes	Dates
Délibération du Bureau du CA – Acquisition des études et du PC	9 octobre 2024
Recherche pistes d'optimisation	Février à Juin 2025
Délibération du Bureau du CA – Acquisition du foncier	17 septembre 2025
Relance des études	Fin Septembre 2025
Validation APD	Fin octobre 2025
Signature d'une Promesse avec la SAMOA	Avant fin octobre 2025 (ANRU)
PCM (si nécessaire)	Fin 2025
Signature de l'acte d'acquisition du foncier avec la SAMOA	Juin 2026

OS démarrage travaux	Été 2026
Livraison	1 ^{er} trimestre 2028

IV – Conclusions

- . Vu l'article R.421-16 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 la délibération n°83/24 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 9 octobre 2024 portant sur l'acquisition des études et du permis auprès de Legendre,
- . Vu l'avis de la Direction Régionale des Finances Publiques, Pôle d'Evaluation Domaniale,
- . Vu l'exposé qui précède.

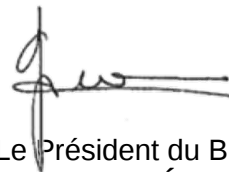
LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERE

Approuve,

- L'acquisition auprès de la SAMOA, de l'îlot « GARY », situé ZAC Ile de Nantes, soit la parcelle cadastrée DX 473, au prix de :
 - 150 € HT/m² de SP pour la réalisation du Relais parental,
 - 190 € HT/m² de SP pour la réalisation d'environ 40 logements locatifs sociaux financés en PLUS-PLAI,
 - 300 € HT/m² de SP pour la réalisation d'environ 10 logements locatifs sociaux financés en PLS,
 - 190 € HT/m² de SP pour la réalisation de la Résidence sociale d'environ 34 logements et 1 espace commun,
 - 145 € HT/m² de SP pour la réalisation d'environ 4 locaux d'activités,
- La signature de tout acte nécessaire à la constitution de l'ensemble immobilier,
- La prise en charge des frais d'acte et des taxes inhérentes à cette acquisition.

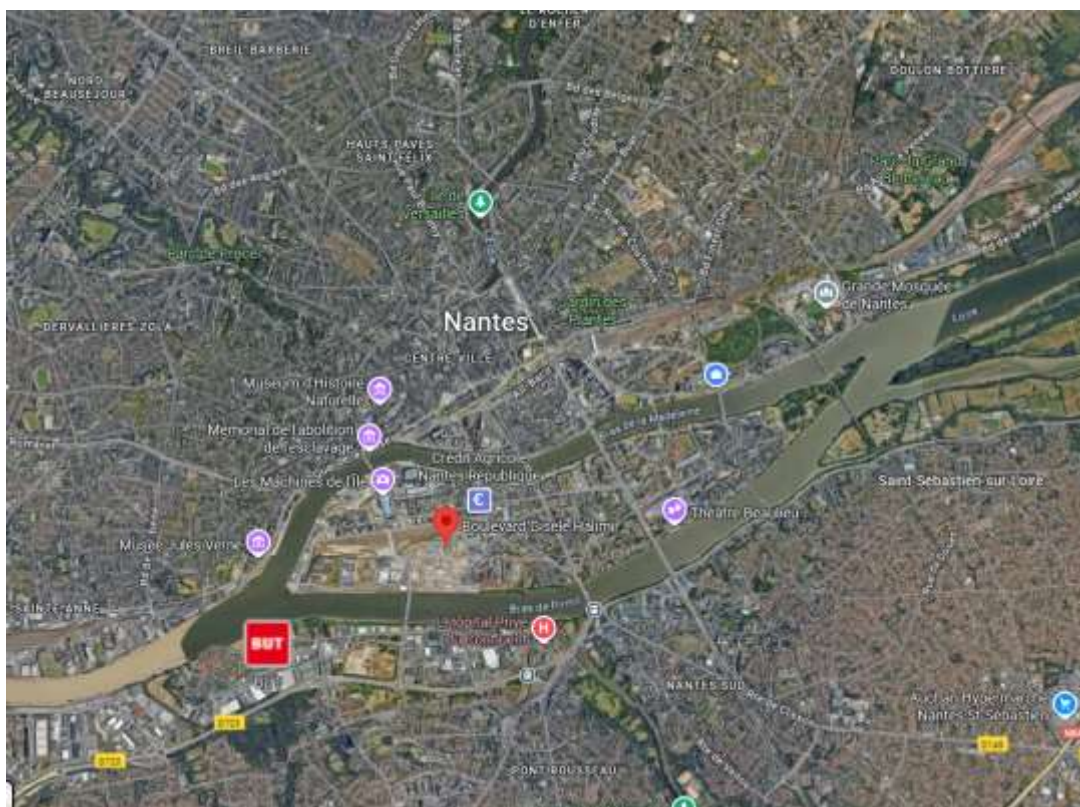
Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (6 voix).

Le 17 septembre 2025,



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

Localisation sur l'île de Nantes



Plan masse d'aménagement



Volumétrie de principe

