
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° 88/25 DGAHP

Objet : COUERON – ZAC OUEST-CENTRE-VILLE – ILOT 4.4 – CONSTRUCTION DE 28 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX – ACQUISITION FONCIERE AUPRES DE LOIRE OCEAN DEVELOPPEMENT

Considérant que,

I – Contexte

Dans le cadre de sa politique de développement patrimonial, Nantes Métropole Habitat a noué des partenariats avec les collectivités locales du territoire métropolitain afin de consolider ses objectifs en la matière et s'est positionné pour la réalisation d'une nouvelle opération sur la ZAC Ouest-Centre-Ville, à Couëron.

Ce nouveau quartier, en cours de réalisation, dessine la frange de l'urbanisation entre la ville et les marais. Depuis 2007, sept secteurs d'habitat se sont développés de part et d'autre de la « promenade des frênes », constituant une généreuse coulée verte structurante.

L'enjeu majeur de ce projet urbain est la préservation de la qualité du cadre de vie couëronnais par la maîtrise de l'échelle urbaine et par une accroche fonctionnelle et paysagère fine à l'existant.

La dernière phase opérationnelle du quartier Ouest-Centre-Ville concerne le secteur situé de part et d'autre du boulevard de l'Océan, au Sud-Est de la rue Jean-Claude Maisonneuve, et en continuité de l'urbanisation existante de la rue des Carterons et de la rue de la Pablée.

Le site présente une topographie en pente douce orientée Nord-Est/Sud-Ouest, avec un point haut en contact avec la rue de la Noé-Saint-Jean. Ce secteur comporte une frange bocagère de qualité en limite Sud-Ouest, qui sera conservée et mise en valeur dans l'aménagement.

A l'image de l'ensemble du quartier, le programme de logements est varié par la typologie et le mode de financement de l'habitat, permettant une richesse des formes bâties et une mixité sociale. À ce jour, 164 logements ont été livrés sur cette phase 4. Il reste entre 375 à 400 logements à réaliser. Cette phase se caractérise par une intensité urbaine du mail et des axes urbains qui concentrent davantage de logements, ainsi que les équipements, services et commerces du quartier.

Nantes Métropole Habitat portera, en maîtrise d'ouvrage directe, la réalisation de 28 logements locatifs sociaux sur l'ilot 4.4, dans un bâtiment collectif de trois étages.

La construction privilégiant les matériaux biosourcés respectera les seuils 2025 de la réglementation énergétique.

II – Action proposée

Le projet sera composé de 28 logements locatifs sociaux (10 T2 + 9 T3 + 6 T4 + 3 T5) pour environ 1 779 m² de surface habitable (1 912 m² de surface plancher), ainsi que 28 places de stationnement en rez-de-chaussée.

Il est ainsi proposé de procéder à l'acquisition, auprès de Loire Océan Développement, de la parcelle CZ 457 (d'une surface d'environ 2080 m²), pour la construction des 28 logements locatifs sociaux, au prix de 190 €/HT/m² de surface plancher, soit un prix d'achat estimé à 363 280 € HT, sur la base d'une surface de plancher d'environ 1 912 m².

III – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA – Acquisition du foncier	17 septembre 2025
	Acquisition du foncier – Promesse	Fin octobre 2025
	Bureau du CA – Engagement de l'opération	16 octobre 2025
	Dépôt dossier financement prévisionnel	30 octobre 2025
	Dépôt PC	Octobre 2025
	Acquisition du foncier - Acte	Mai 2026
Travaux	Démarrage travaux	4 ^{ème} trimestre 2026
	Durée prévisionnelle travaux	22 mois
Livraison	Livraison à l'agence	4 ^{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 l'avis de la Direction Régionale des Finances Publiques, Pôle d'Evaluation Domaniale, en date du 21 août 2025,
- . Vu l'exposé qui précède.

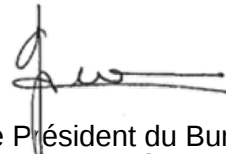
LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERE

Approuve,

- L'acquisition auprès de Loire Océan Développement, de la parcelle CZ 457, d'une surface d'environ 2080 m², formant l'îlot 4.4 de la l'îlot 4.4 de la ZAC Ouest-Centre-ville, à Couëron, pour la réalisation de 28 logements locatifs sociaux, au prix de 190 €HT/m² de Surface Plancher,
- 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



Perspective / Axonométrie



