
BUREAU

Le 9 décembre 2025, le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni à 14h00, 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 :

Mme Abbassia HAKEM

Était représentée :

Mme Laurence BROSSEAU ⇒ Pouvoir à M. QUÉRO

Absent excusé : M. Pascal PRAS

Assistaient également à la séance :

M. PATAY, Directeur Général,
Mme RENAUD-MARTIN, Directrice Générale Adjointe Habitat et Patrimoine,
M. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,
M. RIVET, Directeur des Ressources Financières (de 14h45 à 14h52),
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 9 décembre 2025

Délibération n° 129/25 DGAHP

Objet : BOUGUENAI – RUE SALVADOR ALLENDE – CROIX JEANNETTE – PROGRAMME DE CONSTRUCTION NEUVE – ACQUISITION EN VEFA DE 62 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AUPRES D'UN GROUPEMENT DE PROMOTEURS COGEDIM – BATI-NANTES – EVOLUTION DU PROGRAMME ET DU PRIX DE REVIENT (annule la délibération n°103/25 du 16 octobre 2025)

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 en la matière.

Les promoteurs COGEDIM et BATI-NANTES développent un projet résidentiel sur le centre commercial de la Croix Jeannette à Bouguenais, sur les parcelles cadastrées AP n°219, 220, 222p, 122, 123 et 363p.

Depuis l'engagement de l'opération approuvé par le Bureau du Conseil d'Administration du 12 décembre 2024, le projet a été modifié en raison de contraintes techniques. L'ensemble des modifications a entraîné une augmentation de la surface construite, impliquant une modification de la rentabilité de l'opération.

Après démolition du centre commercial de « la Croix Jeannette », les promoteurs réaliseront un ensemble immobilier comprenant désormais 282 logements, une maison médicale, une résidence jeunes actifs, une crèche, des bureaux ainsi qu'un magasin Lidl. Afin de maintenir l'activité commerciale, le chantier sera réalisé en deux phases.

De surcroît, le permis de construire a été purgé en 2025 modifiant de facto le montant du prix d'acquisition sur le barème VEFA métropolitain 2025.

Enfin, et face aux difficultés de commercialisation rencontrées par les promoteurs COGEDIM et BATI-NANTES, Nantes Métropole Habitat avait accepté l'acquisition de 20 logements locatifs sociaux complémentaires sur la tranche 1 (financés en PLS). Les promoteurs ont souhaité finalement se désengager.

Le démarrage des travaux pour la tranche 1 est prévu pour le 1^{er} trimestre 2026, avec une livraison en mars 2028. Le démarrage des travaux pour la tranche 2 est prévu pour le 1^{er} trimestre 2028, avec une livraison en mars 2030.

II – Programme

Rappel du programme validé en Bureau du CA du 12 décembre 2024 et du 16 octobre 2025.

- **Sur la tranche 1 :**
 - o Acquisition en VEFA de 13 logements locatifs sociaux (5 T2, 4 T3, 3 T4 et 1 T5) financés en PLUS/PLAI, ainsi que 13 places de stationnement en sous-sol (*contrat de réservation signé le 30/12/2024*)
 - o Acquisition en VEFA de 23 logements locatifs sociaux (7 T2, 11 T3 et 5 T4) financés en PLS, ainsi que 23 places de stationnement en sous-sol (*contrat de réservation signé le 30/12/2024*)
 - o Commercialisation de 13 logements BRS (7 T2, 4 T3, 2 T4),
 - o Acquisition en VEFA de 20 logements locatifs sociaux (2 T1, 9 T2, 7 T3 et 2 T4) financés en PLS, ainsi que 20 places de stationnement en sous-sol (*délibération du Bureau du CA du 16 octobre 2025*)
- **Sur la tranche 2 :**
 - o Acquisition en VEFA de 25 logements sociaux (9 T2, 9 T3, 5 T4 et 2 T5), financés en PLUS / PLAI, ainsi que 25 places de stationnement en sous-sol (*contrat de réservation signé le 30/12/2024*).
 - o Commercialisation de 16 logements BRS (9 T2, 4 T3 et 3 T4)

L'acquisition avait été négociée auprès des promoteurs COGEDIM et BATI-NANTES au prix de :

- **Sur la tranche 1 :**
 - o 2 535 € HT/m² SHAB, pour les 13 logements locatifs sociaux, financés en PLUS/PLAI, avec 13 stationnements en sous-sol (conforme au barème VEFA métropolitain 2024).
 - o 3 250 € HT/m² SHAB, pour les 23 logements locatifs sociaux, financés en PLS, avec 23 stationnements en sous-sol.
- **Sur la tranche 2 :**
 - o 2 535 € HT/m² SHAB, pour les 25 logements locatifs sociaux, financés en PLUS/PLAI, avec 25 stationnements en sous-sol (conforme au barème VEFA métropolitain 2024).

Evolution du projet

- **Sur la tranche 1 :** (démarrage des travaux 1^{er} trimestre 2026 / livraison en mars 2028)
 - o Acquisition en VEFA de **14** logements locatifs sociaux (**6 T2, 3 T3, 3 T4 et 2 T5**) financés en PLUS/PLAI, ainsi que 14 places de stationnement en sous-sol
 - o Acquisition en VEFA de 23 logements locatifs sociaux (**11 T2, 9 T3, 2 T4 et 1 T5**) financés en PLS, ainsi que 23 places de stationnement en sous-sol
 - o Commercialisation de 13 logements BRS (*inchangée*)
 - o Abandon de l'acquisition en VEFA des 20 logements locatifs sociaux financés en PLS (et 20 places de stationnement associées) précédemment actée en délibération du Bureau du CA du 16 octobre 2025.
- **Sur la tranche 2 :** (démarrage des travaux 1^{er} trimestre 2028 / livraison en mars 2030)
 - o Acquisition en VEFA de 25 logements sociaux, financés en PLUS / PLAI, ainsi que 25 places de stationnement en sous-sol (*inchangée*)
 - o Commercialisation de 16 logements BRS (*inchangée*)

Le prix d'acquisition en VEFA est désormais revu comme suit :

- Sur la tranche 1 :
 - **2 553 € HT/m² SHAB**, pour les **14 logements** locatifs sociaux financés en PLUS/PLAI avec 14 stationnements en sous-sol ; conforme au **barème VEFA métropolitain 2025**.
 - **3 250 € HT/m² SHAB**, pour les 23 logements locatifs sociaux financés en PLS avec 23 stationnements en sous-sol.
- Sur la tranche 2 :
 - **2 553 € HT/m² SHAB**, pour les 25 logements locatifs sociaux financés en PLUS/PLAI avec 25 stationnements en sous-sol, conforme au barème VEFA métropolitain 2025.

III – **Faisabilité financière de l’opération**

Logements locatifs sociaux - tranche 1 (14 LLS et 23 PLS)

Le programme et le prix de revient estimés à ce stade pour les 37 logements locatifs sociaux de la tranche 1 permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre et d'exploitation :

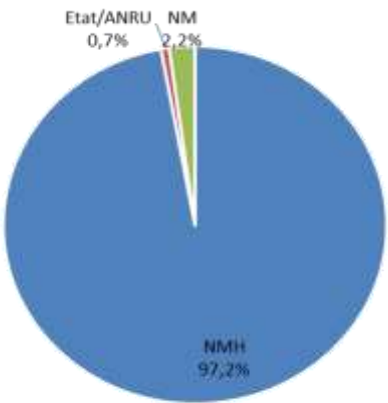
- Le prix de revient ressortant actuellement pour les 14 logements locatifs sociaux PLUS/PLAI est de 2 806 € TDC par m² de SA, soit un prix de revient prévisionnel global de 2 651 457€ TDC.
- Le prix de revient ressortant actuellement pour les 23 logements locatifs sociaux PLS est de 3 678€ TDC par m² de SA, soit un prix de revient prévisionnel global de 5 133 127 € TDC.

Plan de financement prévisionnel actualisé pour un montant global de **7 784 674 € TTC**

NMH	7 563 674 € soit 97,2 %
- Fonds propres	654 615 €
- Prêt CDC Foncier 60 ans	2 246 718 €
- Prêt CDC Travaux 40 ans	4 662 341 €

Subvention de l'État / ANRU	52 500 € soit 0,7 %
------------------------------------	----------------------------

Subvention de Nantes Métropole	168 500 € soit 2,2 %
---------------------------------------	-----------------------------



Logements locatifs sociaux - tranche 2 (25 LLS)

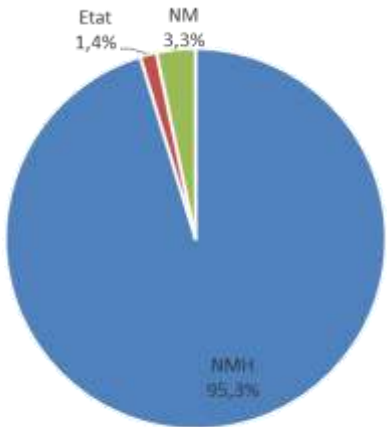
Le programme et le prix de revient estimés à ce stade pour les 25 logements locatifs sociaux de la tranche 2 permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre et d'exploitation, le prix de revient ressortant actuellement pour les 25 logements locatifs sociaux PLUS/PLAI est de 2 874 € TTC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 4 370 471 € TTC.

Plan de financement prévisionnel (inchangé) :

NMH	4 163 471 € soit 95,3 %
- Fonds propres	745 572 €
- Prêt CDC Foncier 60 ans	1 212 870 €
- Prêt CDC Travaux 40 ans	2 205 029 €

Subvention de l'État / ANRU **61 500 € soit 1,4 %**

Subvention de Nantes Métropole **145 500 € soit 3,3 %**



IV – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA : engagement de principe-acquisition en VEFA	12 décembre 2024
	Bureau du CA : acquisition complémentaire en VEFA	16 octobre 2025
	Bureau du CA : évolution du programme et du prix de revient	9 décembre 2025
	Signature du contrat de réservation (tranches 1 et 2)	Décembre 2024
	Dépôt du dossier de financement - Tranche 1	3 ^{ème} trimestre 2025
	Dépôt du dossier de financement - Tranche 2	3 ^{ème} trimestre 2026
Travaux	Signature acte de VEFA – Tranche 1	Décembre 2025
	Signature acte de VEFA – Tranche 2	Septembre 2028
	Démarrage travaux – tranche 1	1 ^{er} trimestre 2026
Livraison	Démarrage travaux – tranche 2	1 ^{er} trimestre 2028
	Durée des travaux	26 mois
Livraison	Livraison à l'agence Jamet – tranche 1	Mars 2028
	Livraison à l'agence Jamet – tranche 2	Mars 2030

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 la délibération n°117/24 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 12 décembre 2024 portant engagement de principe de l'opération et acquisition en VEFA,
- . Vu la délibération n°103/25 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 16 octobre 2025 portant acquisition complémentaire en VEFA,
- . Vu l'avis de la Direction Régionale des Finances Publiques, Pôle d'Evaluation domaniale, en date du 1^{er} décembre 2025,
- . Vu l'exposé qui précède.

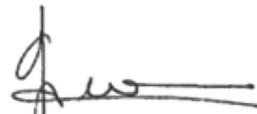
LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERÉ

Approuve,

- L'évolution du programme et du prix de revient de l'opération « CROIX JEANNETTE » portant l'acquisition en VEFA auprès des promoteurs COGEDIM et BATI-NANTES à :
 - 37 logements locatifs sociaux et 37 places de stationnement en sous-sol (tranche 1),
 - 25 logements locatifs sociaux et 25 places de stationnement en sous-sol (tranche 2)
- L'annulation de la délibération n°103/25 du 16 octobre 2025 portant sur l'acquisition en VEFA de 20 logements locatifs sociaux complémentaires (tranche 1).

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

Le 9 décembre 2025,



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

SITUATION DU PROJET

Croix Jeannette

Rue Salvador Allende,
44340 BOUGUENAI



PERSPECTIVE D'INSERTION DU PROJET

