
BUREAU

Le mardi 10 février 2026, 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 Marie Annick BENÂTRE
Mme Laurence BROSSEAU
Mme Abbassia HAKEM
M. Carl PELÉ

Participait en visioconférence :

Mme Catherine BASSANI

Était représenté :

M. Pascal PRAS ⇒ Pouvoir à M. QUÉRO

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. ALBERT, Directeur Général Adjoint RSE et Communication,
M. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,
Mme WASYLYSZYN, Chargée de la Prospective et du Contrôle de Gestion (à partir de 15h40),
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 10 février 2026

Délibération n° 08/26 DGAHP

Objet : NANTES – ZAC ILE DE NANTES – ILOT « GARY » – CONSTRUCTION DE 50 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX COLLECTIFS, D'UNE RESIDENCE SOCIALE COMPRENANT 34 LOGEMENTS A DESTINATION DE L'ASSOCIATION HABITAT ET HUMANISME ET DE 5 LOCAUX D'ACTIVITES – EVOLUTION DU PROGRAMME ET DU PRIX DE REVIENT

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 « Gary » 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, 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, à la remise du PRO, 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.

Finalement, après de nombreuses hypothèses de partage du projet, il est convenu que NMH se porte acquéreur du programme dans sa totalité. La délibération du Bureau du Conseil d'Administration du 9 octobre 2024 a ainsi approuvé l'acquisition des études et du permis de

construire pour un montant plafonné à 280 000 € HT, sous réserve que les modifications programmatiques n'imposent pas le dépôt d'un nouveau permis de construire.

De nombreux échanges et études conduisent désormais Nantes Métropole Habitat, en accord avec les partenaires (notamment la Croix Rouge Française (CRF), l'Association Habitat et Humanisme, Nantes Métropole et la SAMOA) à retenir la programmation suivante :

- La construction d'un relais parental pour la CRF, sur la base de 284 m² de SP
- La construction d'une résidence sociale (34 logements) à destination de l'association Habitat et Humanisme, sur la base d'environ 1 278 m² de SP (*objet de l'évolution du PDR – + 4 logements – ensemble immobilier initialement prévu en location, la résidence est dorénavant destinée à la vente au profit de la Foncière Habitat et Humanisme*)
- La construction de 40 logements locatifs sociaux PLUS/PLAI sur la base de 2 109 m² de SP (*objet de l'évolution du PDR pour 10 logements initialement prévus en LLI*)
- La construction de 10 logements locatifs sociaux financés en PLS sur la base de 549,11 m² de SP (*objet de l'évolution du PDR car initialement prévus en LLI*)
- La construction 5 cellules d'activités sur la base de 668 m² de SP.

II – Programme

- Pour rappel, le projet de l'opération initialement approuvé lors du Bureau du 9 octobre 2024 était composé de :

Programme logements :

- 22 logements inclusifs PLUS/PLAI (personnes âgées + jeunes actifs)
- 20 logements LLI vendu à CDC Habitat
- 8 PLAI à destination des usagers du Centre parental (CRF)

Programme équipements :

- 1 relais parental 275 m² (CRF)
- 1 résidence sociale (Habitat et Humanisme) de 30 logements

Socle actif :

- 5 locaux d'activités
- Suite aux nombreux échanges avec les partenaires (notamment Nantes Métropole, la SAMOA et l'association Habitat et Humanisme) dans l'objectif de rechercher un équilibre financier sur cette opération, la programmation évolue comme suit :

Programme logements :

- 32 logements inclusifs PLUS/PLAI (familiaux + personnes âgées + jeunes actifs)
- 8 logements PLAI à destination des usagers du centre parental (CRF)
- 10 logements locatifs sociaux PLS

Programme équipements :

- 1 relais parental de 275 m² (Croix Rouge Française)
- 1 résidence sociale (Habitat et Humanisme) de 34 logements

Socle actif

- 5 locaux d'activités

Stationnements :

Le projet Legendre prévoyait l'acquisition en DRJS d'une durée de 15 ans minimum de 4 places de stationnements sur l'îlot Gina au prix unitaire de 10 000 €HT. Cette disposition doit faire l'objet de nouveaux échanges avec l'aménageur pour réétudier la durée d'exploitation.
 Aucun stationnement sur le volet résidence sociale CRF n'est envisagé.

III – Acteurs et partenaires du projet

Aménageur : SAMOA
 Maîtrise d'œuvre urbaine : Jacqueline Osty-Claire Schorter (2016-2024)
 Association Habitat et Humanisme
 Croix Rouge Française (CRF)
 Nantes Métropole

IV – Faisabilité financière de l'opération

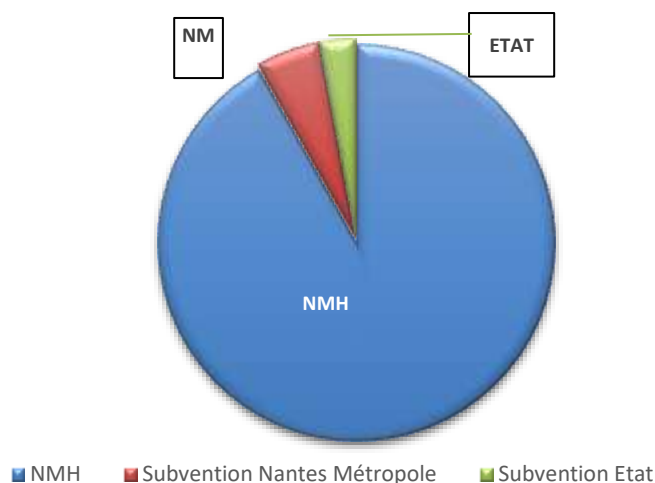
Logements locatifs sociaux

Le programme de travaux et le prix de revient estimés à ce stade permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation avec :

- 50 logements collectifs dont 20 PLUS Etat, 12 PLAI ANRU, 8 PLAI et 10 PLS,
- Un coût de sortie ressortant actuellement à 2 422 € HT / m² SU soit 3 154,40 € TTC TDC / m² SU,
- Pour un prix de revient prévisionnel global de **7 639 840 € TDC** (soit 7 070 912 € HT).

Le plan de financement prévisionnel actualisé est le suivant :

NMH	7 014 380 € soit 91,8%
Fonds propres :	1 136 952 €
Prêt sur le foncier :	1 177 112 €
Prêt sur les travaux :	4 700 316 €
Subvention NM	403 000 € soit 5,3%
Subvention Etat / ANRU	222 460 € soit 2,9%



Relais parental – Croix Rouge Française

Le programme de travaux et le prix de revient estimés à ce stade permettrait de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation sous réserve de l'obtention d'une subvention d'équilibre de 134 346 € sollicitée auprès de Nantes Métropole ou d'un autre acteur avec :

- 267 m² de surface utile en redevance annuelle à 35 000 € /an auprès de la Croix Rouge Française,
- Un coût de sortie ressortant actuellement à 3 181,07 € TTC TDC par m² de SU,
- Pour un prix de revient prévisionnel de **849 346 € TDC TTC**.

Le plan de financement prévisionnel actualisé est le suivant :

Subvention équilibre	134 346 € soit 16%
Emprunt CDC PHARE 40 ans (LA +0.6%)* :	715 000 € soit 84%

Vente achevée de la résidence sociale (34 logements) à la Foncière Habitat et Humanisme

Le programme de travaux et le prix de revient estimés à ce stade permettrait de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation avec :

- Une vente achevée de 34 logements à destination de logements locatifs sociaux (portage financier Habitat et Humanisme),
- Un coût de sortie ressortant actuellement à 3 044 € HT par m² SU / 3 050 € HT par m² SHAB.
- Un prix de revient prévisionnel de 3 363 377 € TDC HT pour un prix de vente estimé à 3 055 € HT/m² SHAB soit un chiffre d'affaires estimé à 3 368 443 € HT.

Nota : Le prix de revient intègre la récupération des frais de portage financier à hauteur de 5% soit 110 000 € et une marge de l'ordre de 3,5 % du prix de revient.

Vente de 5 locaux d'activités

Le programme de travaux et le prix de revient estimés à ce stade permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation, le coût de sortie ressortant actuellement à 1 398 € TDC TTC par m² de SU pour un prix de revient prévisionnel de 1 162 462 € TDC TTC (20%).

Hypothèse de vente : pour un prix de vente estimé à 1 950 € HT/m² SU, la marge estimée représente 4,75 % du PDR.

V – Planning prévisionnel

Etapes	Dates
Echanges avec partenaires pour reprise	Fin mars 2024
Négociation avec Legendre pour reprise	Mai / juin / juillet 2024
Rédaction protocole d'acquisition	Septembre / octobre 2024
Bureau du Conseil d'Administration – Acquisition des études et du Permis de Construire	9 octobre 2024
Rachat des études	Décembre 2024 / Janvier 2025
Recherche d'optimisation économique	Février à Juin 2025
Relance des études	Fin octobre 2025
Validation APD	1 ^{er} trimestre 2026
Bureau du Conseil d'Administration – Modification du programme et du prix de revient	10/02/2026
PCM	T2 2026
Lancement AO	T2 2026
Notification Entreprise	Septembre 2026
OS démarrage travaux	T4 2026
Livraison	T3 2028

VI – Conclusions

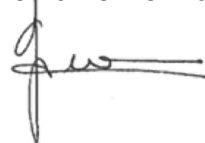
- . Vu les articles R.421-16 4° du CCH,
- . Vu la délibération n°24/20 du Conseil d'Administration en date du 18 septembre 2020 portant délégation de compétence du Conseil d'Administration au Bureau,
- . Vu la délibération n°83/24 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 9 octobre 2024 portant sur l'acquisition des études et du permis de construire auprès de Legendre,
- . Vu l'exposé qui précède.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DÉLIBÉRÉ

Approuve la modification du programme et du prix de revient de l'opération « GARY ».

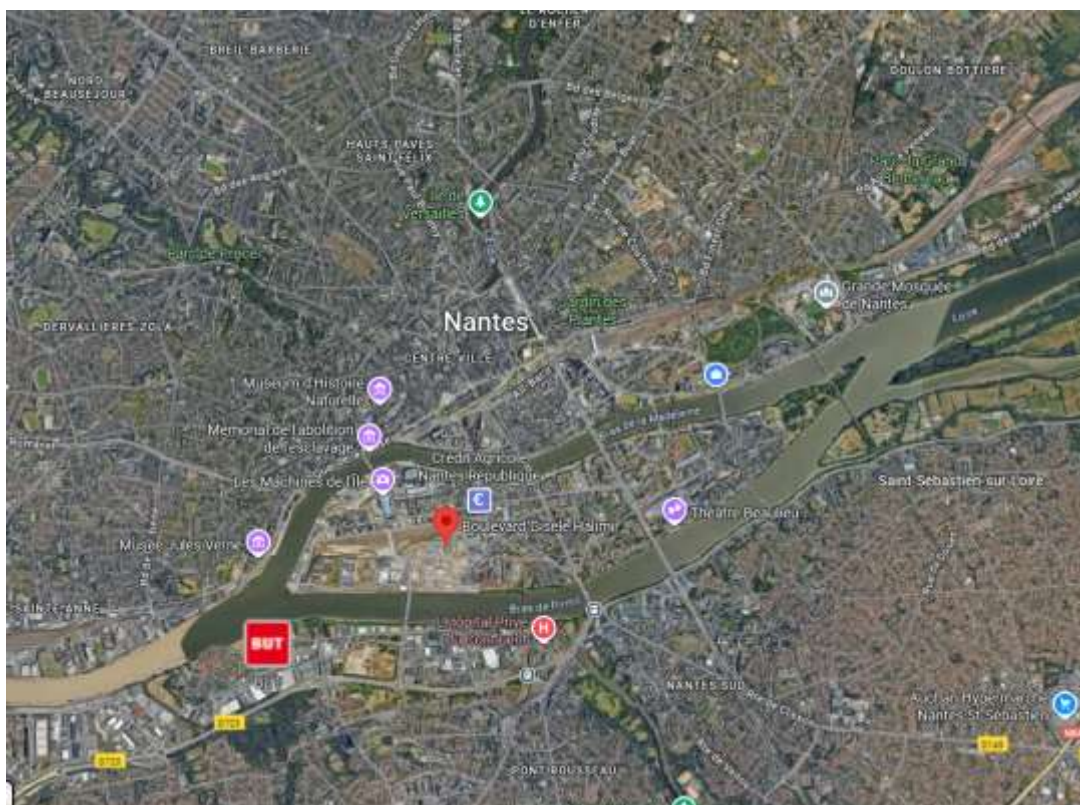
Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (7 voix).

Le 10 Février 2026



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

Localisation sur l'île de Nantes



Plan masse d'aménagement



Volumétrie de principe



