
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° 09/26 DGAHP

Objet : NANTES – ZAC ILE DE NANTES – ILOT « ADM B » – OPERATION ANATOLE DE MONZIE – CONSTRUCTION DE 40 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX COLLECTIFS, D'UNE RESIDENCE ETUDIANTE COMPRENANT 74 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET D'UN LOCAL ASSOCIATIF – 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 « Anatole de Monzie » 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.

Le programme de l'îlot Anatole de Monzie (ADM B), vise à répondre à une offre complète regroupant la réalisation de logements sociaux, d'une résidence étudiante et d'activité associative avec la répartition suivante :

- 2 200 m² SDP pour des logements locatifs sociaux,
- 2 200 m² SDP pour une résidence étudiante,
- 1 300 m² SDP pour un volume capable en RDC/R+1 (local associatif)

II – Programme

Le projet initialement approuvé par le Bureau du Conseil d'Administration du 8 juillet 2022 était composé de :

- 31 logements locatifs sociaux (15 PLUS Etat, 13 PLAI ANRU, 3 PLUS ANRU) avec 16 places de stationnement associées,
- 9 logements en accession intermédiaire avec 6 places de stationnement associées,
- 67 logements locatifs sociaux pour étudiants (PLUS Etat) sans stationnement,
- 24 places de stationnement à réaliser et à vendre à l'îlot voisin ADM-C.

A l'issue des études menées avec les partenaires, le programme a évolué et prévoit désormais la réalisation de :

- 40 logements locatifs sociaux (environ 32 PLUS-PLAI et 8 PLS),
- une résidence étudiante comprenant 74 logements PLS et leurs parties communes,
- un local associatif (volume capable) pouvant recevoir du public.

Aucune place de stationnement n'est désormais prévue sur le projet.

III – Acteurs et partenaires du projet

Aménageur : SAMOA

Maîtrise d'œuvre urbaine : Jacqueline Osty-Claire Schorter (2016-2024)

IV – Faisabilité financière de l'opération

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

Logements locatifs sociaux (environ 32 PLUS-PLAI et 8 PLS)

Pour mémoire, le bureau du Conseil d'Administration du 8 juillet 2022 avait approuvé un engagement de principe de l'opération pour 31 logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI) avec un coût de sortie ressortant à 2 636 € HT par m² SU soit 2 744 € TDC par m² de SU et un prix de revient prévisionnel de 5 206 509 € HT (soit 5 490 741 € TDC).

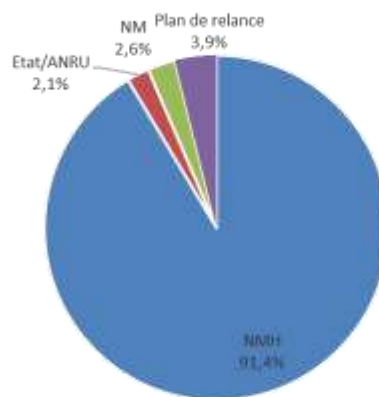
L'évolution du prix de revient de l'opération est justifiée par la modification de la programmation avec 40 logements locatifs sociaux (32 PLUS-PLAI + 8 PLS) en lieu et place des 31 logements initialement prévus.

Le détail est le suivant :

- 15 PLUS Etat, 3 PLUS ANRU et 14 PLAII ANRU et 8 PLS.
- Un coût de sortie prévisionnel de 2 986 € TDC TTC par m² de SU pour ces logements.
- Un prix de revient prévisionnel global de 7 244 636 € HT soit **7 701 954 € TDC**.

Le plan de financement prévisionnel actualisé est le suivant :

NMH	7 042 834 € soit 91,4%
Fonds propres :	1 103 633 €
Prêt sur le foncier :	932 172 €
Prêt sur les travaux :	5 007 029 €
Subvention NM	198 000 € soit 2,6%
Subvention NM Plan de Relance	297 500 € soit 3,9%
Subvention Etat / ANRU	163 620 € soit 2,1%



Résidence étudiante (comprenant 74 PLS intégrant un loyer PLS -10%)

Pour mémoire, le bureau du Conseil d'Administration du 8 juillet 2022 avait approuvé un engagement de principe de l'opération pour 67 logements étudiants (PLUS Etat) avec un coût de sortie ressortant à 3 219 € TDC par m² de SU et un prix de revient prévisionnel de 5 434 039 € HT (soit 5 974 039 € TDC).

L'évolution du prix de revient de l'opération est justifiée ici par l'évolution du nombre de logements : 74 en lieu et place des 67 initialement prévus.

Le détail est le suivant :

- Un coût de sortie prévisionnel de **6 902 938 € TDC TTC** par m² SU soit 2 853 € TDC TTC par m² de SU,

Le plan de financement prévisionnel actualisé est le suivant :

Subvention d'équilibre :	481 000 € soit 7,0 %
Prêt CDC sur le foncier :	781 941 € soit 11,3%
Prêt CDC sur les travaux :	5 639 996 € soit 81,7%

Nota : la subvention d'équilibre intègre la subvention du gestionnaire de 1500 €/logt pour le portage des investissements du mobilier.

Local associatif (hors aménagements intérieurs)

Pour mémoire, le bureau du Conseil d'Administration du 8 juillet 2022 avait approuvé un engagement de principe de l'opération pour un local d'activités avec un coût de sortie ressortant à 2 744 € TDC TTC par m² de SU pour un prix de revient prévisionnel de 3 389 158 € TDC TTC (20%).

L'évolution du prix de revient de l'opération est justifiée par la programmation d'un local associatif (non aménagé) pouvant recevoir du public, en lieu et place d'un local d'activité.

Le détail est le suivant :

- Un coût de sortie de 2 104 € HT/m² de SU pour un prix de revient prévisionnel de 2 468 109 € TDC HT soit 2 766 574 € TDC TTC
- Un prix de vente estimé à 1 952 € HT/m² SU soit 2 566 880 € HT. La marge estimée représente 3% du Prix de Revient après paiement de l'impôt sur les sociétés.

V – Planning prévisionnel

	Objet	Date
Etudes	Bureau du Conseil d'Administration - Engagement de principe	8 juillet 2022
	Jury de présélection des candidatures	Octobre 2022
	Remise offre initiale	Septembre 2023
	Remise des offres négociées 1	Octobre 2024
	Remise des offres négociées 2	Juin 2025
	Dépôt dossier financement prévisionnel	Octobre 2025
	Jury de jugement des offres	6 janvier 2026
	Bureau du Conseil d'Administration – évolution du programme et du prix de revient	10 février 2026
	Notification	Février 2026
	Dépôt PC prévisionnel	Juin 2026
	Obtention PC et purge	Septembre 2026 – Décembre 2026
Travaux	Démarrage travaux	1 ^{er} trimestre 2027
Livraison	Livraison à l'agence de proximité	1 ^{er} trimestre 2029

VI – Conclusions

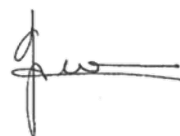
- . Vu les articles R.421-16 4° et L.421-1-17°bis du CCH,
- . Vu la délibération n°24/20 du Conseil d'Administration en date du 18 septembre 2020 portant délégation de compétence du Conseil d'Administration au Bureau,
- . Vu la délibération n°60/22 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 8 juillet 2022 portant engagement de principe de l'opération,
- . Vu la délibération n°84/25 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 17 septembre 2025 portant sur l'acquisition foncière auprès de la SAMOA,
- . 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 « Anatole de Monzie » portant sur la construction de 40 logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI-PLS), une résidence étudiante comportant 74 logements PLS et un local associatif pouvant recevoir du public.

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

Le 10 février 2026,



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

Volumétrie de principe

