
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° 11/26 DGAHP

Objet : NANTES – 23-25-27 RUE DE LA BLANCHETIERE – PROGRAMME DE CONSTRUCTION NEUVE – ACQUISITION DE 44 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET UN LOCAL D'ACTIVITES AUPRES DU PROMOTEUR BATI-NANTES – EVOLUTION DU PROGRAMME ET DU PRIX DE REVIENT

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 de développement.

Le promoteur BATI-NANTES développe un projet résidentiel rue de la Blanchetière à Nantes sur les parcelles BI n°150, 151 et 366.

Sur cette opération, le promoteur prévoyait initialement la construction d'un programme de 46 logements collectifs. Face aux difficultés de commercialisation rencontrées par le promoteur BATI-NANTES, NMH avait approuvé l'acquisition en VEFA de 46 logements financés en PLS (délibération du bureau du Conseil d'administration du 12 décembre 2024).

Parallèlement, Nantes Métropole a déployé une politique de santé publique visant à réduire les inégalités et à améliorer l'accès aux soins sur l'ensemble du territoire. La collectivité cherche notamment à faciliter l'installation de professionnels de santé et à équilibrer l'offre de soins sur le territoire, en lien avec ses partenaires. Dans ce cadre, Nantes Métropole a souhaité positionner en rez-de-chaussée de ce programme immobilier, un local destiné à accueillir la future maison de santé du quartier du Vieux-Doulon, en pleine rénovation urbaine (professions médicales et paramédicales). Cette évolution notable a nécessité des adaptations programmatiques du projet initial.

Le programme « Blanchetière » est dorénavant composé de :

- 44 logements collectifs répartis au-dessus d'un socle RDC,
- Et d'un local d'activité « brut », en rez-de-chaussée, destiné à accueillir la future maison de santé du quartier.

II – Programme

Le bureau de Conseil d'Administration du 12 décembre 2024 avait approuvé initialement l'acquisition en VEFA de 46 logements locatifs sociaux (4 T1, 21 T2, 11 T3, 8 T4 et 2 T5) financés en PLS, ainsi que 46 places de stationnement, dont 44 en sous-sol et 2 en aérien.

Suite aux dernières évolutions programmatiques, Nantes Métropole Habitat se propose d'acquérir, auprès du promoteur BATI-NANTES :

- En VEFA, 44 logements collectifs financés en PLS et 36 stationnements en sous-sol :
 - o Typologies : 5 T1 + 17 T2 + 22 T3
 - o Surface habitable globale de 2 439,51 m²
 - o Au prix de 3 350 € HT/m² de SHAB, soit un prix d'acquisition global de 8 172 358,50 € HT.
- Sous le régime de la vente achevée, le local d'activités livré « brut » par le promoteur et destiné à accueillir la maison de santé :
 - o Pour une surface d'environ 605 m²,
 - o Au prix de 2 400 € HT/m², soit un prix d'acquisition global de 1 452 000 € HT.

Le local de la maison de santé sera aménagé, après livraison, par Nantes Métropole Habitat, et mis à la location-vente auprès des professionnels de santé.

III – Faisabilité financière de l'opération

Pour mémoire, le bureau du Conseil d'Administration du 12 décembre 2024 avait approuvé l'acquisition en VEFA de 46 logements locatifs sociaux (PLS), avec un coût de sortie à 3 775 € TDC par m² SU et au prix de revient prévisionnel de 10 119 136 €TDC.

Logements locatifs sociaux – 44 PLS

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 3 724 €TDC par m² SU, soit un prix de revient prévisionnel de 9 772 722 €TDC (soit 8 902 912 €HT).

Plan de financement global des logements :

Le plan de financement prévisionnel actualisé est le suivant pour un investissement global de **9 772 772 € TDC** :

NMH	9 772 772 € soit 100 %
- Fonds propres	440 000 €
- Prêt CDC Foncier 80 ans	3 420 470 €
- Prêt CDC Travaux 40 ans	5 912 902 €

Un local d'activités situé en rez-de-chaussée, destiné à accueillir la maison de santé

A ce stade, pour le local de 605 m² aménagé par NMH après livraison, les montages prévisionnels pour un montant de 3 289 000 € TTC ne permettent pas de répondre à des conditions satisfaisantes d'équilibre pour Nantes Métropole Habitat, tout en remplissant l'objectif de loyer de sortie de professionnels de santé.

Une phase d'optimisation des travaux d'aménagement, de négociations avec les futurs occupants et d'échanges partenariaux avec Nantes Métropole, doit être poursuivie pour faire converger les objectifs.

IV – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Bureau du Conseil d'Administration – engagement de principe et acquisition en VEFA	12 décembre 2024
	Bureau du Conseil d'Administration – modification du programme et du prix de revient	10 février 2026
	Dépôt du dossier de financement	1 ^{er} trimestre 2025
	Signature acte de VEFA sur la base du PCM2 à déposer en février 2026 par Bati-Nantes	2 nd trimestre 2026
Travaux	Démarrage travaux	2 ^{ème} trimestre 2026
	Durée des travaux	25 mois
Livraison	Livraison du programme immobilier	3 ^{ème} trimestre 2028

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°114/24 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 12 décembre 2024 portant engagement de principe et acquisition en VEFA,
- . Vu l'avis de la Direction Régionale des Finances Publiques, Pôle d'Evaluation domaniale,
- . Vu l'exposé qui précède.

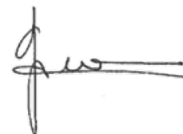
LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERÉ

Approuve,

- L'évolution du programme et du prix de revient portant l'acquisition en VEFA auprès du promoteur BATI-NANTES à 44 logements locatifs sociaux (PLS), ainsi que 36 places de stationnement en sous-sol, au prix de 3 350 € HT/m² SHAB,
- L'acquisition auprès du promoteur BATI-NANTES, sous le régime de la vente achevée, du local d'activité livré « brut » destiné à accueillir la maison de santé, au prix de 2 400 € HT/m²,
- La prise en charge des frais d'acte.

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

Le 10 février 2026,



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

SITUATION DU PROJET



PERSPECTIVE D'INSERTION DU PROJET

