
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-LAHLLOU, 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° 13/26 DGAHP

Objet : SAINT-HERBLAIN – 48 AVENUE DE LA BARAUDIERE (JEANNE BERNARD) – PROGRAMME DE CONSTRUCTION NEUVE « ECORCE » – ACQUISITION EN VEFA DE 58 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX 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 en la matière.

Le promoteur Bati-Nantes développe un projet résidentiel au 48 avenue de la Baraudière à Saint-Herblain, sur les parcelles cadastrées BR n°480 et 694.

Sur cette opération, le promoteur prévoit la construction d'un programme composé de 77 logements collectifs et 16 logements individuels, dont désormais 58 logements locatifs sociaux et 35 logements libres. Le projet sera composé de 11 bâtiments, allant du rez-de-chaussée + combles pour les logements individuels, au rez-de-chaussée + 1 étage + attique pour les logements collectifs. 91 places de stationnement seront situées en sous-sol et 16 en aérien .

Bati-Nantes a obtenu un permis de construire le 16 décembre 2021. Un premier permis de construire modificatif a été obtenu suivant arrêté du 10 décembre 2024. Un second permis de construire modificatif a été obtenu suivant arrêté en date du 30 septembre 2025.

Depuis l'engagement de l'opération en 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.

Aussi, au regard de l'évolution du contexte économique, le nombre de logements vendus à Nantes Métropole Habitat financés en PLS a été revu à la baisse afin de s'ajuster à la demande du marché locatif.

Le démarrage des travaux est prévu pour le 2^{ème} trimestre 2026, avec une livraison en juin 2028.

II – Programme

Rappel du programme approuvé en Bureau du Conseil d'administration du 13 décembre 2024 :

- 23 logements locatifs sociaux : 1 T1, 8 T2, 8 T3, 4 T4 et 2 T5 financés en PLUS / PLAI
- 53 logements locatifs sociaux : 4 T1, 23 T2, 13 T3, 10 T4 et 3 T5 financés en PLS
- 76 places de stationnement en sous-sol.

L'acquisition avait été négociée auprès de Bati-Nantes au prix de :

- 2 308 € HT/m² SHAB, pour les 23 logements locatifs sociaux financés en PLUS/PLAI avec 23 stationnements en sous-sol ; conforme au barème VEFA Métropolitain 2022.
- 3 324 € HT/m² SHAB, pour les 53 logements locatifs sociaux financés en PLS avec 53 stationnements en sous-sol.

Au regard des surfaces présentées, le montant de l'acquisition était estimé à 3 347 292,40 € HT pour les 23 logements locatifs sociaux PLUS/PLAI et les 23 stationnements, et à 10 199 694 € HT pour les 53 logements locatifs sociaux PLS et les 53 stationnements.

Evolution du projet d'acquisition en VEFA et du prix de revient

Au regard du contexte précité, Nantes Métropole Habitat envisage désormais d'acquérir en VEFA :

- 22 logements locatifs sociaux : 1 T1, 8 T2, 6 T3, 4 T4, 3 T5 financés en PLUS / PLAI
- 36 logements locatifs sociaux : 2 T1, 11 T2, 9 T3, 11 T4, 3 T5 financés en PLS
- 58 places de stationnement en sous-sol.

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

- 2 308 € HT/m² SHAB, pour les 22 logements locatifs sociaux financés en PLUS/PLAI avec 22 stationnements en sous-sol ; conforme au barème VEFA Métropolitain 2022.
- 3 324 € HT/m² SHAB, pour les 36 logements locatifs sociaux financés en PLS avec 36 stationnements en sous-sol.

Au regard des surfaces présentées, le montant de l'acquisition est désormais estimé à 3 312 972,44 € HT pour les 22 logements locatifs sociaux PLUS/PLAI et les 22 stationnements, et à 8 074 561,08 € HT pour les 36 logements locatifs sociaux PLS et les 36 stationnements.

III – Faisabilité financière de l'opération

Logements locatifs sociaux (PLUS/PLAI/PLS) :

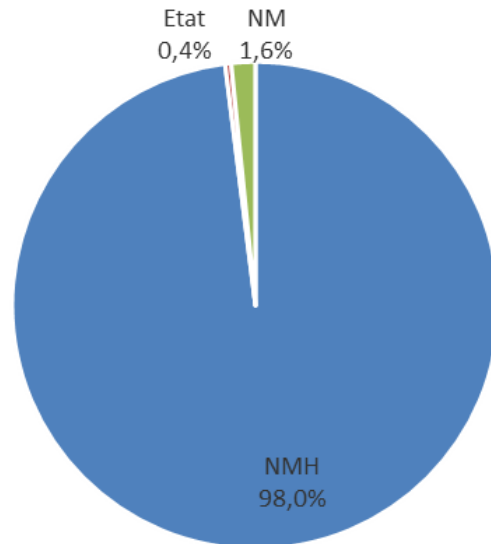
Le programme et le prix de revient estimés à ce stade pour les 58 logements locatifs sociaux permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation.

Le prix de revient ressortant actuellement pour les 22 logements locatifs sociaux PLUS/PLAI est de 2 655 € TDC par m² de SA, soit un prix de revient prévisionnel global de 3 951 041 € TDC.

Le prix de revient ressortant actuellement pour les 36 logements locatifs sociaux PLS est de 3 880€ TDC par m² de SA, soit un prix de revient prévisionnel global de 9 692 546 € TDC.

Plan de financement prévisionnel actualisé pour un montant global de **13 643 587 € TTC** :

NMH	13 375 587€ soit 98,0 %
- Fonds propres	916 580 €
- Prêt CDC Foncier 80 ans	3 977 702 €
- Prêt CDC Travaux 40 ans	8 481 305 €
Subvention de l'État / ANRU	54 500 € soit 0,4 %
Subvention de Nantes Métropole	213 500 € soit 1,6 %



IV – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA : engagement de l'opération et acquisition en VEFA	12 décembre 2024
	Signature du contrat de réservation	Décembre 2024
	Bureau du CA : évolution du programme d'acquisition en VEFA et du prix de revient	10 février 2026
	Dépôt du dossier de financement	1 ^{er} trimestre 2026
	Signature acte de VEFA	2 ^{ème} trimestre 2026
Travaux	Démarrage travaux	2 ^{ème} trimestre 2026
	Durée des travaux	26 mois
Livraison	Livraison à l'agence Watteau	Juin 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°113/24 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 12 décembre 2024 portant engagement de principe et acquisition en VEFA,
- . Vu l'exposé qui précède.

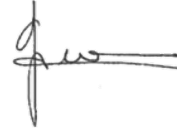
LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERÉ

Approuve,

- L'évolution du programme et du prix de revient consistant en l'acquisition en VEFA auprès du promoteur Bati-Nantes de 58 logements locatifs sociaux, ainsi que 58 places de stationnement en sous-sol, dont 22 logements locatifs sociaux au prix de 2 308 € HT/m² SHAB et 36 logements locatifs sociaux au prix de 3 324 € HT/m² SHAB
- 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



PLAN DE MASSE DU PROJET

