
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° 14/26 DGAHP

Objet : NANTES – 23 BOULEVARD VICTOR HUGO – PROGRAMME DE CONSTRUCTION NEUVE – ACQUISITION DE 23 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AUPRES DU PROMOTEUR EIFFAGE IMMOBILIER – ENGAGEMENT DE PRINCIPE ET ACQUISITION EN VEFA

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.

Les promoteurs Eiffage Immobilier et Tolefi Promotions développent un projet immobilier mixte, à vocation résidentielle, tertiaire, d'activité et commerciale, réalisé dans le cadre d'un permis de construire valant division, à Nantes, Boulevard Victor Hugo, sur la parcelle cadastrée DV n°350.

Sur cette opération, le promoteur Eiffage Immobilier réalisera :

- 23 logements locatifs sociaux financés en PLUS et PLAI,
- 32 logements conçus pour la location, destinés prioritairement à un investisseur souhaitant les mettre à disposition des internes du CHU de Nantes,
- 3 cellules commerciales, ainsi qu'un hall comprenant des cellules d'activités et des bureaux.

De son côté, le promoteur Tolefi Promotions réalisera :

- 43 logements en accession abordable BRS

Ce projet, structuré autour de six bâtiments, proposera des constructions allant du rez-de-chaussée + 2 étages, au rez-de-chaussée + 6 étages + 1 couronnement, incluant également un niveau de sous-sol.

Eiffage Immobilier et Tolefi Promotions ont obtenu leur permis de construire en février 2025. Le démarrage des travaux interviendra en février 2026, avec une livraison prévue pour mars 2028.

II – Programme

Compte tenu de cette opportunité immobilière, Nantes Métropole Habitat se propose d’acquérir auprès du promoteur Eiffage Immobilier les 23 logements locatifs sociaux (2 T1, 8 T2, 6 T3, 4 T4 et 3 T5), financés en PLUS/PLAI, ainsi que 7 places de stationnement situées en sous-sol.

L’acquisition a été négociée auprès du promoteur au prix de :

. 2 772 € HT/m² SHAB, pour 7 logements locatifs sociaux financés en PLUS/PLAI avec 7 places de stationnement en sous-sol.

. 2 572 € HT/m² SHAB, pour 16 logements locatifs sociaux financés en PLUS/PLAI sans stationnement.

Le montant d’acquisition pour les 23 logements locatifs sociaux financés en PLUS/PLAI avec 7 stationnements en sous-sol est conforme au barème VEFA Métropolitain 2025.

A ce jour, et au regard des surfaces présentées sur les plans actuels, le montant de l’acquisition est estimé à :

- 3 952 219 € HT pour les 23 logements locatifs sociaux et les 7 stationnements en sous-sol.

III – Faisabilité financière de l’opération

Le programme et le prix de revient estimés à ce stade, pour les 23 logements locatifs sociaux, permettent de garantir des conditions satisfaisantes d’équilibre d’exploitation.

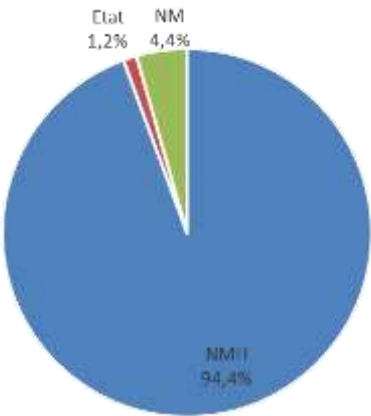
Le prix de revient ressortant actuellement pour les 23 logements locatifs sociaux PLUS/PLAI est de 2 785 € TTC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 4 755 844 € TTC.

Plan de financement prévisionnel pour un prix de revient prévisionnel total de **4 755 844 € TTC** :

NMH	4 489 844 € soit 94,4 %
- Fonds propres	822 241 €
- Prêt CDC Foncier 80 ans	1 525 161 €
- Prêt CDC Travaux 40 ans	2 142 442 €

Subvention de l’Etat / ANRU **56 000 € soit 1,2 %**

Subvention de Nantes Métropole **210 000 € soit 4,4 %**



IV – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA : engagement de principe et acquisition en VEFA	10 février 2026
	Signature du contrat de réservation	Mars 2026
	Dépôt du dossier de financement	Mai 2026
	Signature acte de VEFA	Juillet 2026
Travaux	Démarrage travaux	Février 2026
	Durée des travaux	25 mois
Livraison	Livraison à l'agence	Mars 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 l'avis de la Direction Régionale des Finances Publiques, Pôle d'Evaluation domaniale,
- . Vu l'exposé qui précède.

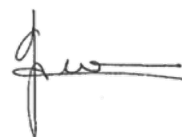
LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERÉ

Engage le principe de l'opération et approuve,

- L'acquisition en VEFA auprès du promoteur Eiffage Immobilier de 7 logements locatifs sociaux, ainsi que 7 places de stationnement en sous-sol, au prix de 2 772 € HT/m² SHAB,
- L'acquisition en VEFA auprès du promoteur Eiffage Immobilier de 16 logements locatifs sociaux, au prix de 2 572 € 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

