
BUREAU

Le jeudi 5 mars 2026, le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni à 14h00, 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 Abbassia HAKEM
M. Carl PELÉ

Étaient représentés :

M. Pascal PRAS ⇨ Pouvoir à M. QUÉRO
Mme Laurence BROSSEAU ⇨ Pouvoir à Mme BENÂTRE

Absente excusée :

Mme Catherine BASSANI

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. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,
M. MOURAUD, Chef de Projet PSP/CUS *(de 15h35 à 15h58)*,
Mme FAUCILLON, Directrice Politique de la Ville et Cadre de Vie *(à partir de 15h58)*,
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 5 mars 2026

Délibération n° 22/26 DGAHP

Objet : REZE – ZAC PIRMIL LES ISLES – ILOT A2b – OPERATION « CYCLAE » – CONSTRUCTION DE 83 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET DE 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 collectivités locales du territoire métropolitain afin de consolider ses objectifs en la matière.

Au bord du bras de Loire nommé Pirmil, Nantes Métropole et la Ville de Rezé développent un nouveau quartier sur des terrains actuellement en phase de reconversion, avec une ambition de ville responsable et résiliente en matière d'usage et de construction.

La première phase de développement de la ZAC se concentrera essentiellement sur la partie est de l'ancien site des abattoirs. Sur le secteur « Basse Île » de la ZAC, la première phase du projet urbain sera concomitante à la mise en œuvre de deux nouvelles lignes de tramway et d'une ligne de busway. Elle comprendra environ 100 000 m² de surface de plancher (SP) à construire sur la période 2023-2028, composés de 27 000 m² SP tertiaire, 4 500 m² SP de rez-de-chaussée (RDC) actif, un parking silo de quartier et plusieurs équipements publics.

Sur la première phase de la ZAC, Nantes Métropole Habitat, associé à l'opérateur MFLA GHT dans le cadre d'un groupement de commandes, réalisera un programme immobilier sur l'îlot A2b.

Depuis la délibération du bureau du Conseil d'Administration de NMH du 9 octobre 2024, des ajustements de programmation ont été apportés. Les locaux tertiaires à destination de l'Association Syndicale Libre (ASL) initialement prévus au 1^{er} étage du bâtiment C ne seront pas réalisés, et remplacés par un niveau de logements (soit pour NMH, 83 logements au lieu de 79).

Le programme de l'îlot A2b sera finalement constitué de :

- 68 logements collectifs abordables (MFLA),
- 83 logements collectifs sociaux (NMH),
- Des locaux d'activités et commerces en rez-de-chaussée,

L'opération ambitionne un objectif de promotion de l'utilisation de matériaux de construction biosourcés, privilégiant le principe constructif mixant le béton pour la structure, le bois et les isolants biosourcés de type paille hachée.

Les stationnements seront réalisés par un opérateur tiers sur l'un des îlots voisins, dans un parking silo destiné à accueillir l'ensemble des stationnements automobiles de la phase 1. Chacun des opérateurs immobiliers (abordable et social) versera, dans le cadre de l'acquisition foncière, une contribution permettant ainsi l'accès à une tarification réduite spécifique pour les futurs usagers.

Le nouveau quartier de la ZAC Pirmil les Isles et l'ensemble des programmes immobiliers le composant bénéficieront de services assurés par une ASL (conciergerie, espaces partagés, promotion de la mobilité alternative, installation solaire photovoltaïque...). Chacun des opérateurs versera, dans le cadre de l'acquisition foncière, une contribution permettant l'investissement et la mise en place des services de l'ASL de quartier.

II – Programme

Nantes Métropole Habitat assurera la maîtrise d'ouvrage d'un programme composé de :

- 74 logements locatifs sociaux pour une surface de plancher estimée à environ 4 886 m²
- 9 logements locatifs sociaux PLS pour une surface de plancher estimée à environ 489 m²
- Locaux commerciaux en RDC, pour une surface 579 m².

A ce stade, la programmation des 74 logements locatifs sociaux est la suivante :

6 T1bis - 24 T2 - 21 T3 - 14 T4 - 8 T5 - 1 T6, financés de la manière suivante 37 PLUS Etat, 4 PLUS ANRU et 33 PLA1 ANRU.

La programmation des 9 logements locatifs sociaux financés en PLS, est la suivante :

2 T1bis - 3 T2 - 3 T3 - 1 T4.

III – Acteurs et partenaires du projet

Aménageur : Nantes Métropole Aménagement

Maîtrise d'œuvre urbaine : OBRAS urbaniste

Opérateur partenaire : MFLA GHT (logements abordables)

Collectivité : Ville de Rezé

IV – Faisabilité financière de l'opération

Pour mémoire, le bureau du Conseil d'Administration du 22 juin 2023 avait approuvé un engagement de principe pour une opération comprenant :

- 71 logements locatifs sociaux, avec un coût de sortie à 2 875 € TDC par m² SU (soit 2 726 €HT par m² de SU) et un prix de revient prévisionnel de 13 130 372 €TDC (soit 12 450 470 €HT).
- des locaux d'activités pour un montant de 1 269 050 €TTC préservant une marge prévisionnelle de 61 515 €

Puis, le bureau du Conseil d'Administration du 9 octobre 2024 a approuvé une première évolution du prix de revient et du financement de l'opération comprenant :

- 74 logements locatifs sociaux (PLUS/PLA1), avec un coût de sortie à 3 079 € TDC par m² SU (soit 2 918 €HT par m² de SU) et au prix de revient prévisionnel de 14 686 194 €TDC (soit 13 889 990 €HT).

- 5 logements locatifs sociaux (PLS), avec un coût de sortie à 3 207 € TDC par m² SU (soit 2 918 € HT par m² de SU) et au prix de revient prévisionnel de 1 033 553 € TDC (soit 938 519 € HT).
- des locaux d'activités pour un montant de 1 272 370 € TTC permettent de répondre à des conditions satisfaisantes d'équilibre en préservant une marge à hauteur de 3,30 % pour NMH dans le scénario privilégié de vente
- des locaux destinés à l'Association Syndicale Libre (ASL), pour un montant de 560 671 € TTC permettent de répondre à des conditions satisfaisantes d'équilibre en préservant une marge à hauteur de 5,33 % pour NMH.

Logements locatifs sociaux PLUS/PLAI

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 3 076 €TDC par m² SU (soit 2 918 €HT par m² de SU), soit un prix de revient prévisionnel de 15 154 096 €TDC (soit 14 371 202 €HT).

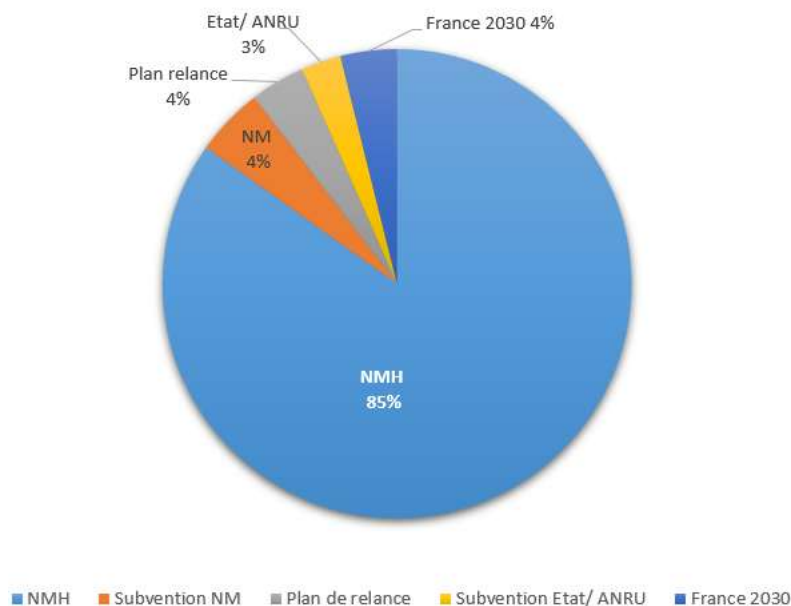
Logements locatifs sociaux PLS

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 3 207 €TDC par m² SU (soit 2 917 €HT par m² de SU), soit un prix de revient prévisionnel de 1 579 753 €TDC (soit 1 437 383 €HT).

Plan de financement global des logements

Le plan de financement prévisionnel actualisé est le suivant pour un investissement global de **16 733 850 € TDC** :

NMH	14 201 340 €	soit	86,4%
- Fonds Propres :	2 252 830 €		
- Emprunts totaux, dont :	11 948 510 €		
Prêt sur le Foncier :	2 141 478 €		
Prêt sur les travaux :	8 678 432 €		
Prêts Action Logement :	1 128 600 €		
Subvention Etat/ANRU	463 010 €	soit	2,8%
Subvention de Nantes Métropole	790 500 €	soit	4,7%
Plan de relance	629 000 €	soit	3,8%
Subvention Etat « France 2030 »	650 000 €	soit	3,9%



Locaux d'activités situés en RDC

A ce stade, les montages prévisionnels pour un montant de 1 184 294 € TTC permettent de répondre à des conditions satisfaisantes d'équilibre en préservant une marge à hauteur de 3,30 % pour NMH (32 829 €), dans le scénario privilégié de vente.

V – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA – Engagement de principe de l'opération (soit 71 logements et des locaux d'activités)	22 juin 2023
	Procédure Conception-Réalisation	Avril 2023 / Sept 2024
	Bureau du CA – Première évolution du prix de revient et du financement de l'opération (soit 79 logements et des locaux d'activités)	9 octobre 2024
	Dépôt dossier financement prévisionnel	Fin 2024
	Acquisition du foncier – Promesse	18 décembre 2024
	Dépôt PC	Décembre 2024
	Bureau du CA – Seconde évolution du prix de revient (soit 83 logements et des locaux d'activités)	5 mars 2026
	Acquisition du foncier – Acte notarié	Avril 2026
Travaux	Démarrage travaux	2 ^{ème} trimestre 2026
	Durée prévisionnelle travaux	30 mois
Livraison	Livraison à l'agence GOUDY	3 ^{ème} trimestre 2028

VI – Conclusions

- . Vu l'article 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°53/23 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 22 juin 2023 portant engagement de principe de l'opération,
- . Vu la délibération n°81/24 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 9 octobre 2024 portant première évolution du prix de revient et du financement de l'opération,
- . Vu l'exposé qui précède.

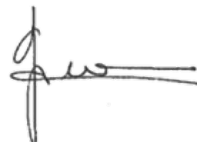
LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DÉLIBÉRÉ

Approuve,

- L'évolution du programme et du prix de revient de l'opération ZAC PIRMIL LES ISLES Ilot A2b portant sur la construction de 74 logements locatifs sociaux, 9 logements locatifs sociaux PLS, et des locaux d'activités au RDC.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (6 voix).

Le 5 mars 2026,



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

Axonométrie



Perspective angle Sud-Est

