
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° 27/26 DGAHP

Objet : NANTES – 13-14-15-16-17 IMPASSE GADEBOIS – PROGRAMME DE CONSTRUCTION NEUVE « LITHEA » – ACQUISITION DE 15 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AUPRES DU PROMOTEUR PICHET – 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.

La SNC Benjoin (promoteur Pichet) développe un projet résidentiel à Nantes, 13-14-15-16 et 17 impasse Gadebois, sur les parcelles cadastrées KS n°63p, 64p, 65p, 67, 68, 307, 557 et 664p.

Sur cette opération baptisée « Lithea », le promoteur réalise un programme de 69 logements. Ce projet, structuré autour de trois bâtiments, proposera des constructions en rez-de-chaussée + 5 étages, incluant également un niveau de sous-sol.

La SNC Benjoin a obtenu son permis de construire en décembre 2023. Le démarrage des travaux a eu lieu en janvier 2026, avec une livraison prévue pour septembre 2027.

A ce jour, et face aux difficultés de commercialisation rencontrées, le promoteur s'est rapproché de Nantes Métropole Habitat afin de nous proposer l'acquisition en VEFA de 15 logements locatifs sociaux, financés en PLS.

Les 15 logements concernés résultent de la requalification de logements initialement prévus en accession libre dans le cadre de l'opération. Conçue à l'origine comme un programme exclusivement dédié à l'accession libre, celle-ci a fait l'objet d'une réorientation partielle permettant la création de 15 logements locatifs sociaux. Cette évolution contribue à la diversification de l'offre de logements, tout en garantissant la faisabilité du projet, le déblocage de l'opération et le lancement effectif des travaux.

II – Programme

Compte tenu de cette opportunité immobilière, Nantes Métropole Habitat se propose d'acquérir auprès de la SNC Benjoin (promoteur Pichet) les 15 logements locatifs sociaux (5 T3 et 10 T4), financés en PLS, ainsi que les 8 places de stationnement situées en rez-de-chaussée du bâtiment C.

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

. 2 850 € HT/m² SHAB, pour les 15 logements locatifs sociaux financés en PLS avec 8 places de stationnement en rez-de-chaussée.

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

- 3 204 825 € HT pour les 15 logements locatifs sociaux et les 8 stationnements en rez-de-chaussée.

III – Faisabilité financière de l'opération

Le programme et le prix de revient estimés à ce stade, pour les 15 logements locatifs sociaux, permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation.

Le prix de revient ressortant actuellement pour les 15 logements locatifs sociaux PLS est de 3 217€ TTC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 3 884 066 € TTC.

Plan de financement prévisionnel pour un prix de revient prévisionnel total de **3 884 066 € TTC** :

NMH	3 884 066 € soit 100 %
- Prêt CDC Foncier 80 ans	1 359 423 €
- Prêt CDC Travaux 40 ans	2 524 643 €

Dans les hypothèses de montage financier, NMH se réserve la possibilité d'inscrire dans son plan de vente la cession de ce patrimoine à moyen terme.

IV – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA : engagement de principe et acquisition en VEFA	5 mars 2026
	Signature du contrat de réservation	Mars 2026
	Dépôt du dossier de financement	Mai 2026
	Signature acte de VEFA	Juillet 2026
Travaux	Démarrage travaux	Janvier 2026
	Durée des travaux	20 mois
Livraison	Livraison à l'agence	Septembre 2027

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, en date du 26 février 2026,
- . Vu l'exposé qui précède.

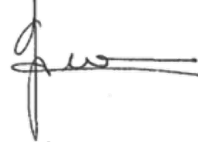
LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERÉ

Engage le principe de l'opération et approuve,

- L'acquisition en VEFA auprès de la SNC Benjoin (promoteur Pichet) de 15 logements locatifs sociaux, ainsi que 8 places de stationnement en rez-de-chaussée, au prix de 2 850 € HT/m² SHAB,
- La prise en charge des frais d'acte.

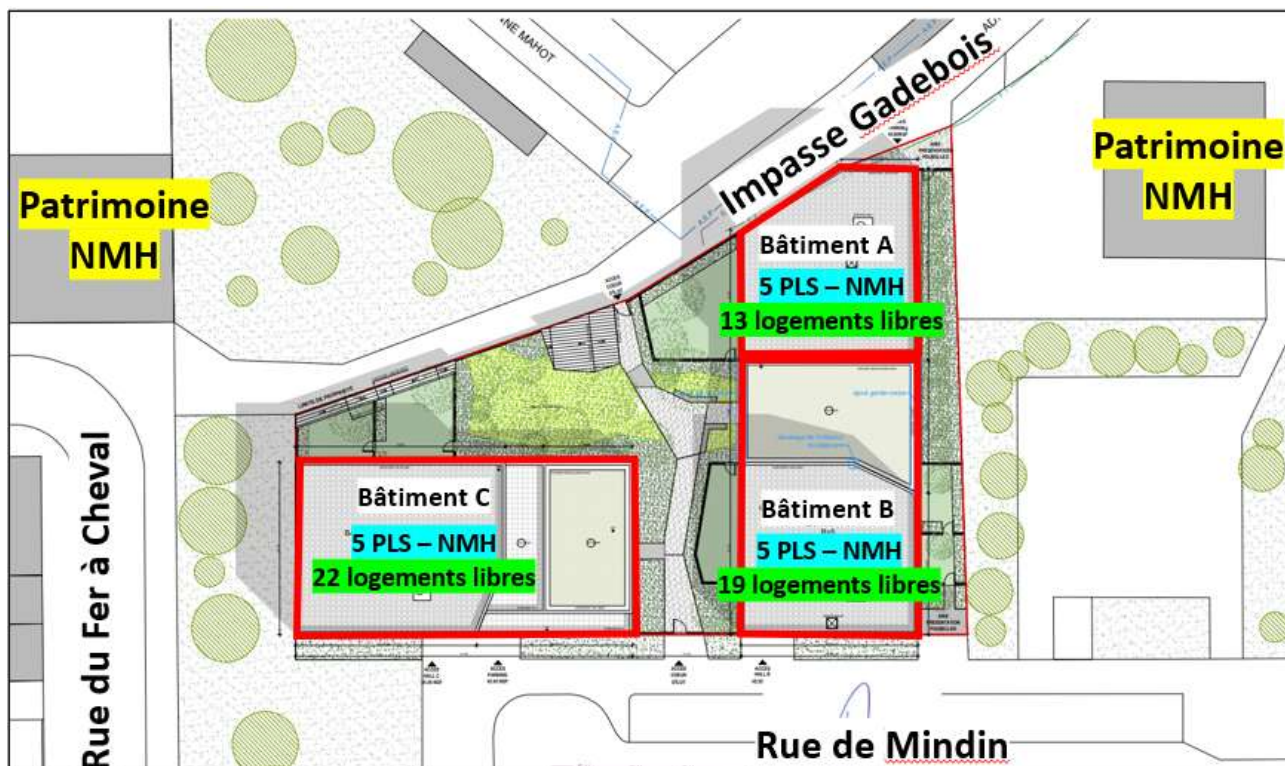
Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (6 voix).

Le 5 mars 2026,



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

PLAN DE MASSE



PLANS DE VENTE

- T3 :



- T4 :

