
BUREAU

Le 21 novembre 2025, 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 Fari SALIMY

Assistait en visioconférence :

Mme Abbassia HAKEM (*à partir de 14H30 – délibération n° 112*)

Était représentée :

Mme Catherine BASSANI ⇨ Pouvoir à M. QUÉRO

Absent excusé : M. Pascal PRAS

Assistaient également à la séance :

M. PATAY, Directeur Général,
Mme RENAUD-MARTIN, Directrice Générale Adjointe Habitat et Patrimoine,
M. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,
Mme JAVELAUD, Directrice de l'Expérience et de la Satisfaction Clients (*à partir de 15H25*),
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 21 novembre 2025

Délibération n° 114/25 DGAHP

Objet : NANTES — 29 IMPASSE RAPHAEL – PROGRAMME DE CONSTRUCTION NEUVE DE 6 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX – REALISATION DE L'OPERATION

Considérant que,

I – Contexte

Dans le cadre de sa politique de développement patrimonial, NMH a engagé l'identification de ses potentiels fonciers en secteur diffus. Le pavillon situé 29 impasse Raphaël sur le secteur de l'agence Goudy a offert la possibilité d'étudier un projet de densification par une démolition/reconstruction.

Le site se trouve au coeur d'un secteur attractif du fait de sa situation géographique (sud de l'île de Nantes et proche de l'hypercentre) :

- Proche des transports en commun (ligne 4 – Clos Toreau / PIRMIL)
- Proche des commodités (commerces, écoles, loisirs)

Le tissu urbain existant oblige toutefois à quelques points de vigilance :

- Chantier en fond de parcelle avec habitants sur site
- Approvisionnement du chantier contraint (tissu urbain dense et accès au site par un porche)
- Végétation existante à conserver et compensation de l'arbre à supprimer

Le projet se situe à proximité d'une résidence NMH (groupe Gabriel – 670) comprenant 29 logements (avant démolition) :

- 13 pavillons avec garages : 12 sont disposés en bande le long de la parcelle et 1 pavillon indépendant situé au sud-ouest démoli à ce jour.
- 16 logements collectifs répartis sur deux corps de bâtiment,
- 10 places de stationnement en sous-sol,
- 1 bande de stationnement aérien gratuit.

II – Programme

Le projet prévoit la densification du fond de parcelle suite à la démolition du pavillon vacant (suite désordres techniques majeurs) et la construction de nouveaux logements locatifs sociaux.

Le programme se décompose en deux phases :

1. La démolition du pavillon et des deux garages attenant (réalisée en 2024)
2. La construction d'un collectif de 6 logements (4 logements LLS et 2 logements PLS), auxquels seront associées 3 places de stationnement boxées situées dans le parking sous-sol du groupe d'habitation « GABRIEL » et 1 place de stationnement aérien PMR.

La répartition typologique est la suivante : 2 T2 (dont 1 AFR), 2 T3 duplex et 2 T4 duplex pour une SHAB de 370 m².

III – Acteurs et partenaires du projet

Architecte : ZOLA architectes

Service dédié : Direction de l'Urbanisme, Nantes Métropole

IV – Faisabilité financière de l'opération

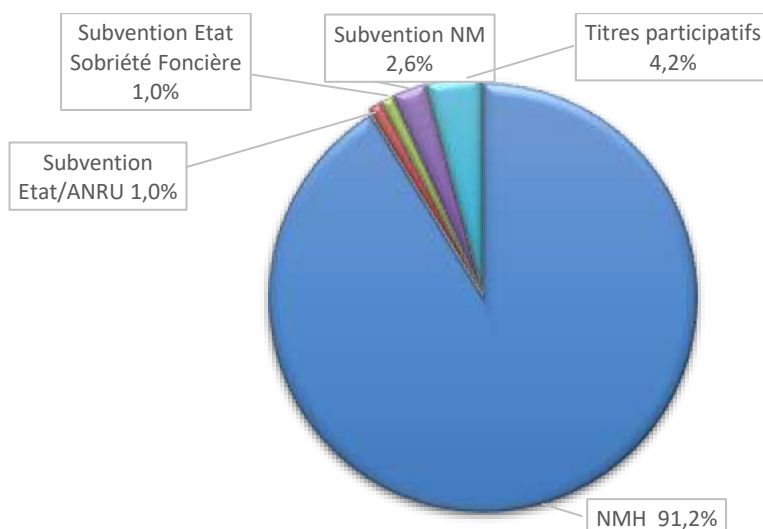
Pour les 6 logements sociaux dont 2 PLUS Etat, 2 PLAIR et 2 PLS :

Montant prévisionnel de travaux estimé à la consultation	809 900,00 euros HT
Montant prévisionnel de travaux après analyse des offres et négociation auprès des entreprises	777 412,76 euros HT

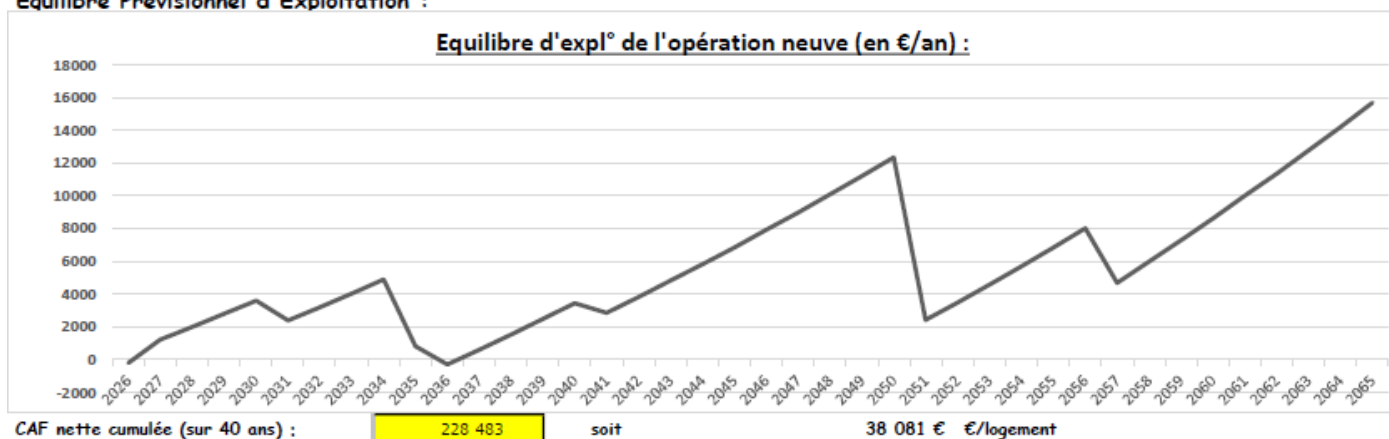
Le programme de travaux et le prix de revient estimés à ce stade permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation, le prix de revient ressortant actuellement à 3 216 € TDC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de **1 196 689 € TDC** (1 105 727 €HT).

Plan de financement prévisionnel :

NMH	1 103 189 € soit 91,2%
- Fonds propres :	180 227 €
- Prêt sur le foncier :	162 402 €
- Prêt sur les travaux :	724 560 €
- Prêt Action Logement :	24 000 €
Subvention de l'Etat (Sobriété Foncière)	12 000 € soit 1 %
Subvention de l'Etat / ANRU	12 500 € soit 1 %
Subvention de Nantes Métropole	31 000 € soit 2,6%
Titres participatifs Nantes Métropole	50 000 € soit 4,2%



Equilibre Prévisionnel d'Exploitation :



V – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA - Engagement de principe	8 juillet 2022
	Obtention du permis de construire	16 octobre 2024
	Obtention des agréments de financement	Novembre 2024
	Bureau du CA – Evolution du PDR et programme	4 juillet 2024
	Bureau du CA – réalisation de l'opération	21 novembre 2025
Travaux	Démarrage travaux	3 novembre 2025
	Durée prévisionnelle travaux	14 mois
Livraison	Livraison à l'Agence GOUDY	Janvier 2027

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° 61/22 du Bureau du Conseil d'Administration du 8 juillet 2022 portant engagement de l'opération,
- . Vu la délibération n° 50/24 du Bureau du Conseil d'Administration du 4 juillet 2024 portant sur l'évolution du programme et du prix de revient,
- . Vu l'exposé qui précède.

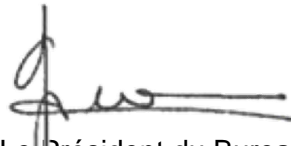
LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DÉLIBÉRÉ

Approuve,

La réalisation de l'opération de construction « RAPHAEL » portant sur la construction de 6 logements locatifs sociaux à Nantes.

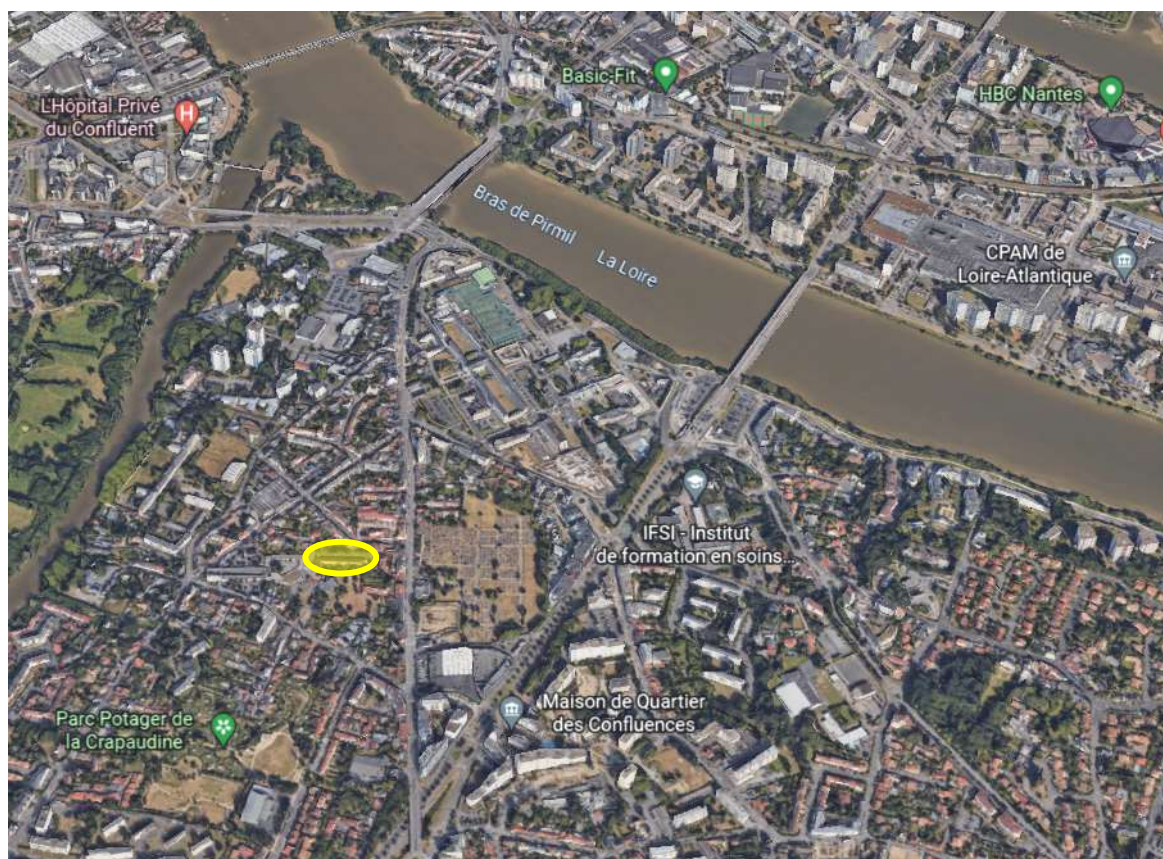
Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (6 voix).

Le 21 novembre 2025,



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

Situation du projet



Plan masse du projet



Visuel du projet



