
BUREAU

Le 9 décembre 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 Catherine BASSANI
Mme Marie Annick BENÂTRE
Mme Fari SALIMY

Assistait en visioconférence :

Mme Abbassia HAKEM

Était représentée :

Mme Laurence BROSSEAU ⇒ 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,
M. RIVET, Directeur des Ressources Financières (de 14h45 à 14h52),
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 9 décembre 2025

Délibération n° 126/25 DGAHP

Objet : NANTES – DIOCESE PETIT-PORT – 4 BOULEVARD DU PETIT PORT – CONSTRUCTION D'ENVIRON 31 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX, 9 PLACES DE STATIONNEMENT ET 2 LOCAUX COMMERCIAUX – ENGAGEMENT DE PRINCIPE

Considérant que :

I – Contexte

Dans le cadre d'un appel à opérateurs lancé par le Diocèse de Nantes concernant l'une de ses propriétés, la proposition de Nantes Métropole Habitat a été retenue pour mener à bien le projet de reconversion du site.

Le bien est situé 4 boulevard du Petit-Port à Nantes (parcelle cadastrée WY n°09), sur le secteur de l'agence Feyder. Le foncier comprend un bâtiment à usage d'aumônerie.

Une promesse de vente a été signée entre l'Association Diocésaine de Nantes et Nantes Métropole Habitat le 28 février 2025. Puis l'Établissement Public Foncier (EPF) de Loire-Atlantique s'est substitué à NMH lors de la signature de l'acte de vente en juillet 2025.

A ce jour, l'EPF est donc propriétaire et assure le portage de ce bien. Cette démarche vise à laisser le temps à NMH d'obtenir son permis de construire purgé de tout recours et de finaliser ses procédures de validation d'appel d'offres.

Une fois le PC obtenu et purgé, Nantes Métropole Habitat rachètera à l'EPF la parcelle susvisée, après démolition des ouvrages et désamiantage effectués par l'EPF et ce avec une minoration foncière.

II – Programme

Nantes Métropole Habitat envisage la réalisation d'un programme immobilier en maîtrise d'ouvrage constitué de :

- Environ 31 logements collectifs sociaux (soit 3 T1, 9 T2, 10 T3, 6 T4 et 3 T5)
- 2 locaux commerciaux en rez-de-chaussée
- 9 places de stationnement aérien

Les logements locatifs sociaux seront financés de la manière suivante : 16 PLUS Etat, 1 PLUS ANRU, 1 PLAIR, 7 PLAIS ANRU et 6 PLS.

III– Faisabilité financière de l'opération :

Logements locatifs sociaux :

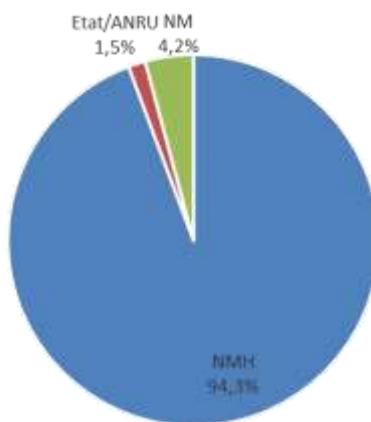
Le programme de travaux et le prix de revient estimés à ce stade pour les 31 logements locatifs sociaux permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation, le prix de revient prévisionnel global ressortant à **5 653 644 €**

- PLUS / PLAIS : 4 893 070 € TDC
- PLS : 760 574 € TDC

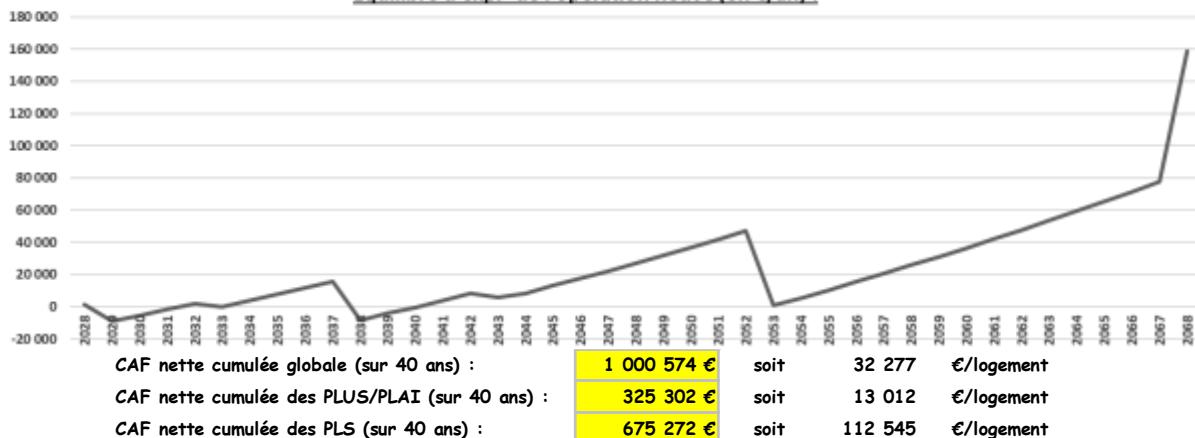
L'enveloppe prévisionnelle des travaux pour les logements est estimée à 2 000€ HT/m² pour une surface habitable d'environ 2 060m².

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

NMH	5 334 084 €	soit	94,3%
- Fonds Propres :	884 282 €		
- Prêt sur le Foncier :	705 627 €		
- Prêt sur les travaux :	3 744 175 €		
Subvention Etat/ANRU	82 560 €	soit	1,5%
Subvention de Nantes Métropole	237 000 €	soit	4,2%



Equilibre d'expl^o de l'opération neuve (en €/an) :

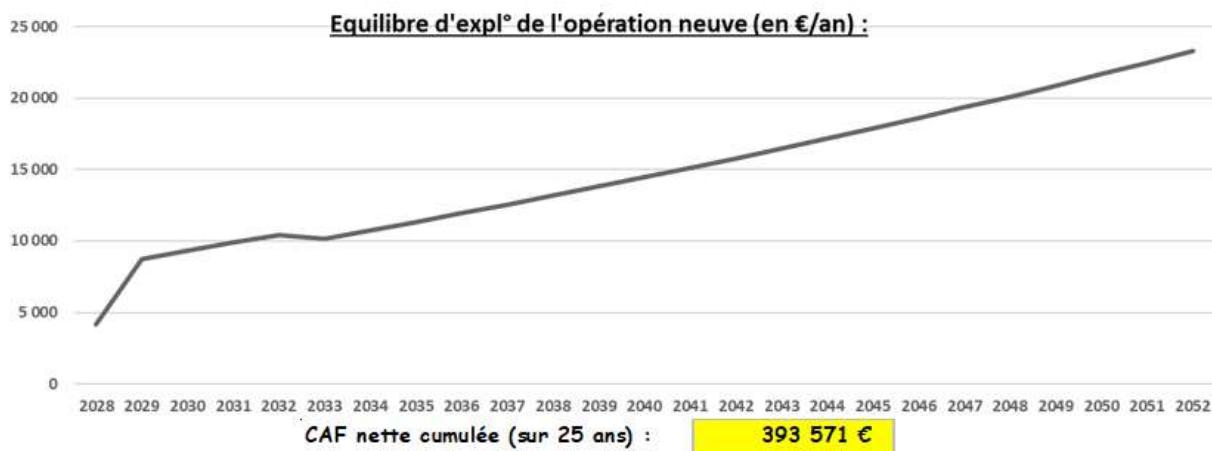


Locaux d'activité situés en RDC :

A ce stade, le montage prévisionnel pour la réalisation de 2 cellules commerciales permet de répondre à des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation, le prix prévisionnel ressortant à **279 740 € HT**.

L'enveloppe prévisionnelle des travaux pour les locaux d'activité est estimée à 1 100 € HT/m² pour une surface utile d'environ 164 m².

Le plan de financement prévisionnel prévoit la mise en œuvre d'un prêt marché sur 25 ans à 3,70% pour un investissement de 279 740 € HT.



Le loyer projeté est d'environ 15 € /m² par mois soit 180 € /m² par an.

IV – Planning prévisionnel

	Objet	Date
Etudes	CI de lancement – acquisition foncière	17 décembre 2025
	Bureau du CA : engagement de l'opération	9 décembre 2025
	Choix MOE et notification	Février 2026
	Dépôt PC	4 ^e trimestre 2026
	Dépôt dossier de financement prévisionnel	ANRU 2025 2 ^e Trimestre 2027
Travaux	Démarrage travaux	3 ^e Trimestre 2027
	Durée des travaux	24 mois
Livraison	Livraison à l'agence Feyder	4 ^e Trimestre 2029

V – Conclusions

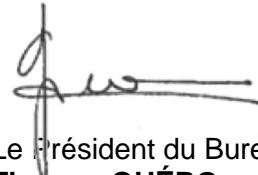
- . Vu l'article R.421-16 4° du CCH,
- . Vu la délibération n°24/20 du Conseil d'Administration en date du 18 septembre 2020 portant délégation de compétence du Conseil d'Administration au Bureau,
- . Vu la délibération n°02/25 du Bureau du Conseil d'Administration du 29 janvier 2025 approuvant le portage foncier par l'EPF,
- . Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF de Loire-Atlantique en date du 5 février 2025 validant l'acquisition et le portage du bien,
- . Vu l'exposé qui précède.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBÉRÉ

Approuve l'engagement de l'opération pour la construction d'environ 31 logements locatifs sociaux, 9 places de stationnement aérien et 2 locaux commerciaux.

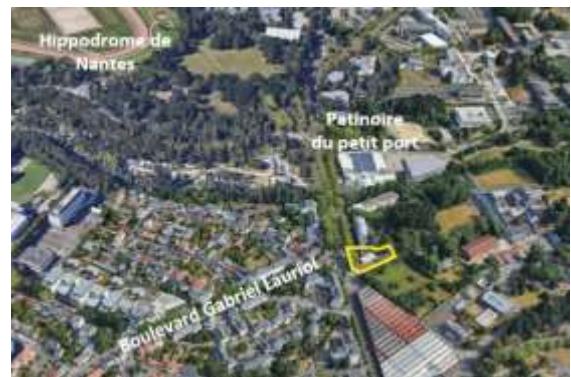
Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (6 voix).

Le 9 décembre 2025,

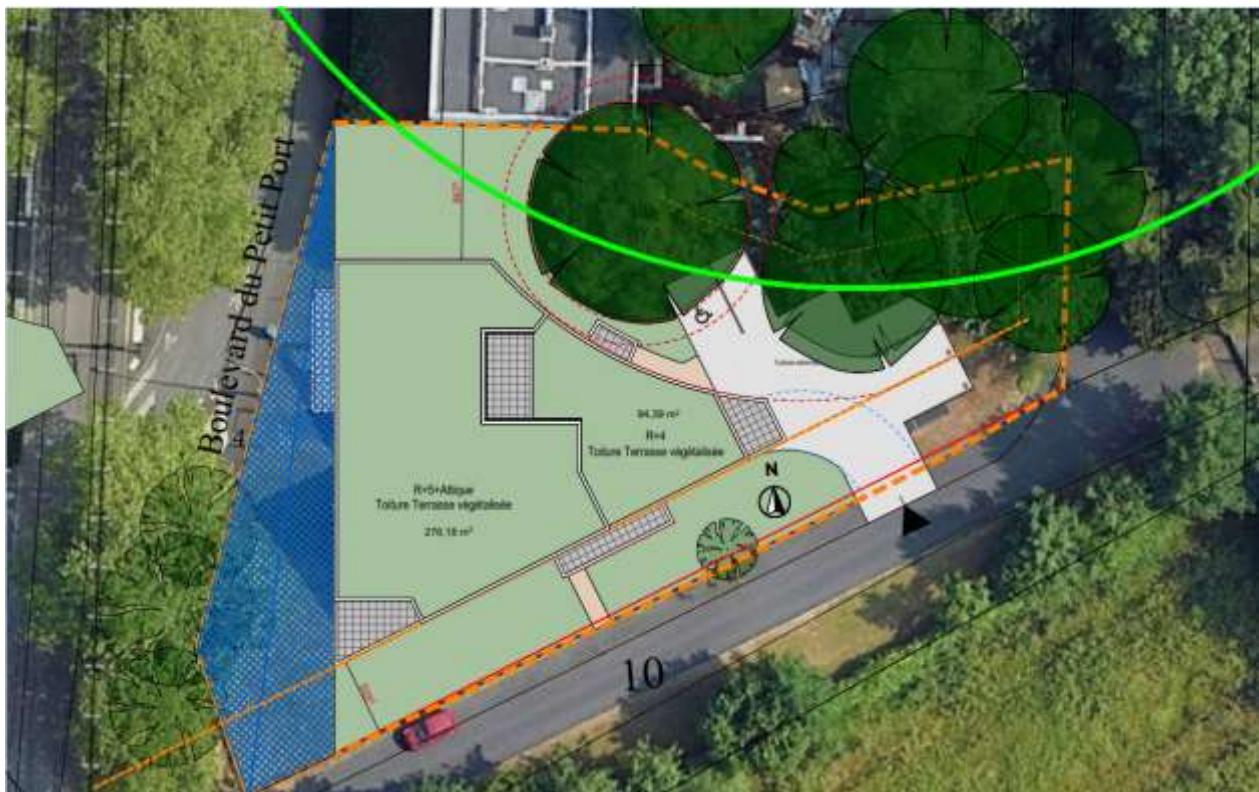


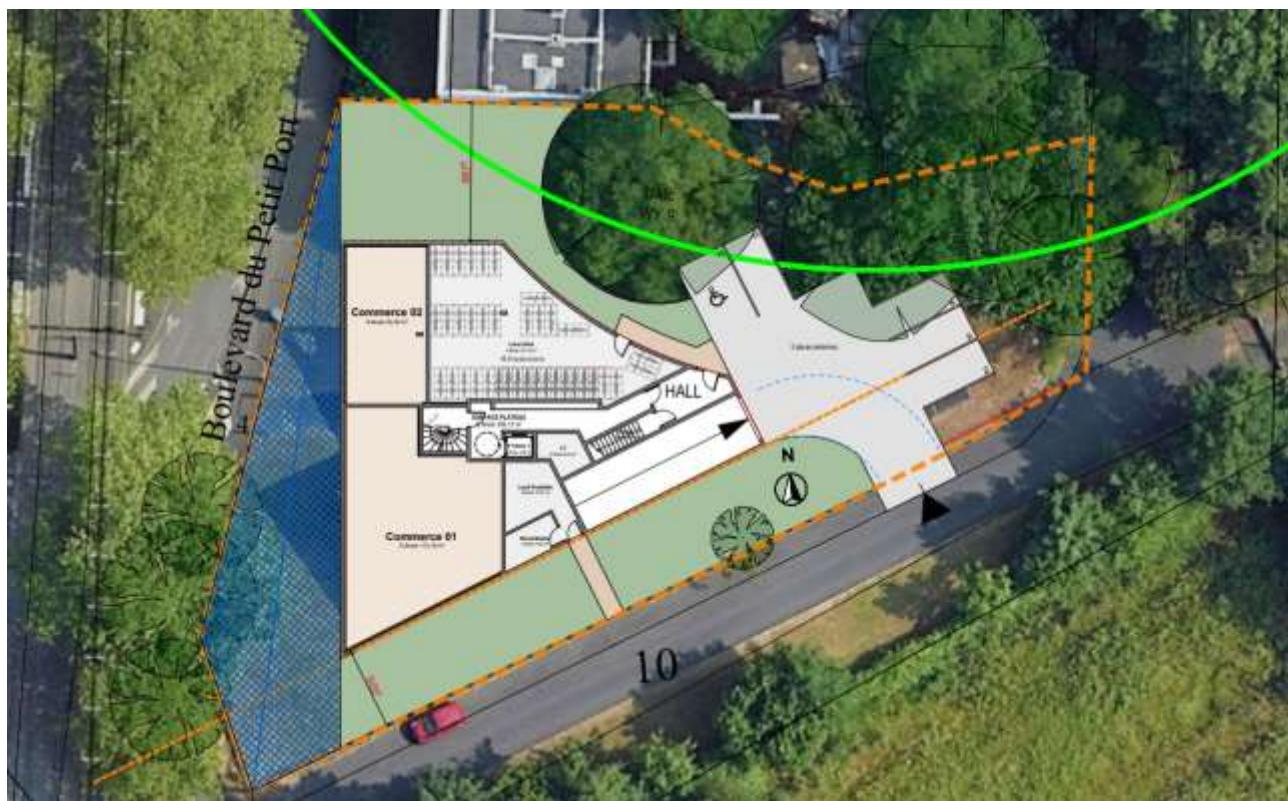
Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

SITUATION DU PROJET



PLAN DE MASSE – faisabilité



PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE – faisabilité**PLAN DU R+1 – faisabilité**