

\*\*\*\*\*

## **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 PLAI ANRU et 6 PLS.

### III- Faisabilité financière de l'opération :

#### Logements locatifs sociaux :

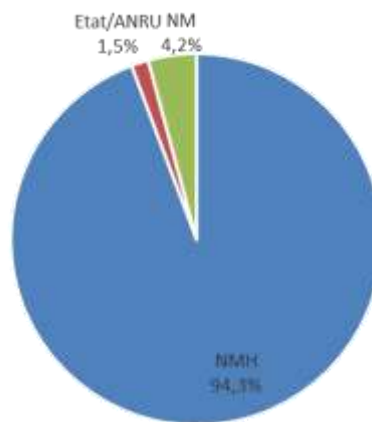
Le programme de travaux et le prix de revient estimés à ce stade pour les 31 logements locatifs sociaux permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation, le prix de revient prévisionnel global ressortant à **5 653 644 €**

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

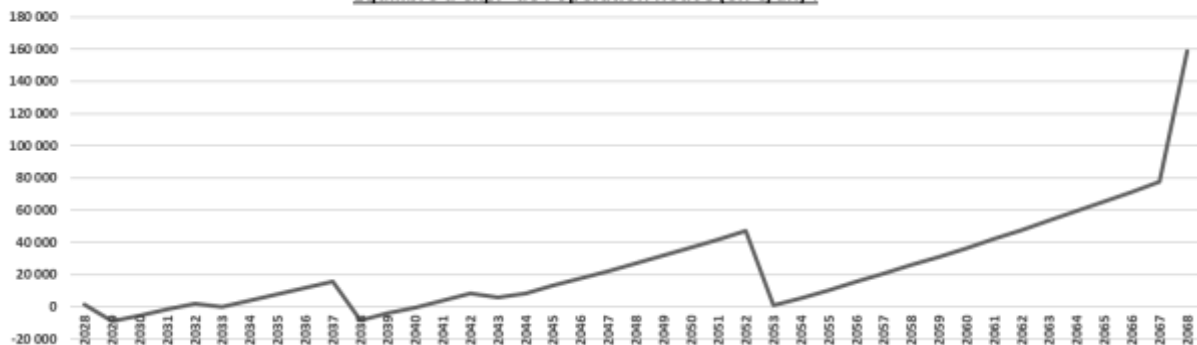
L'enveloppe prévisionnelle des travaux pour les logements est estimée à 2 000€ HT/m² pour une surface habitable d'environ 2 060m².

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

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



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



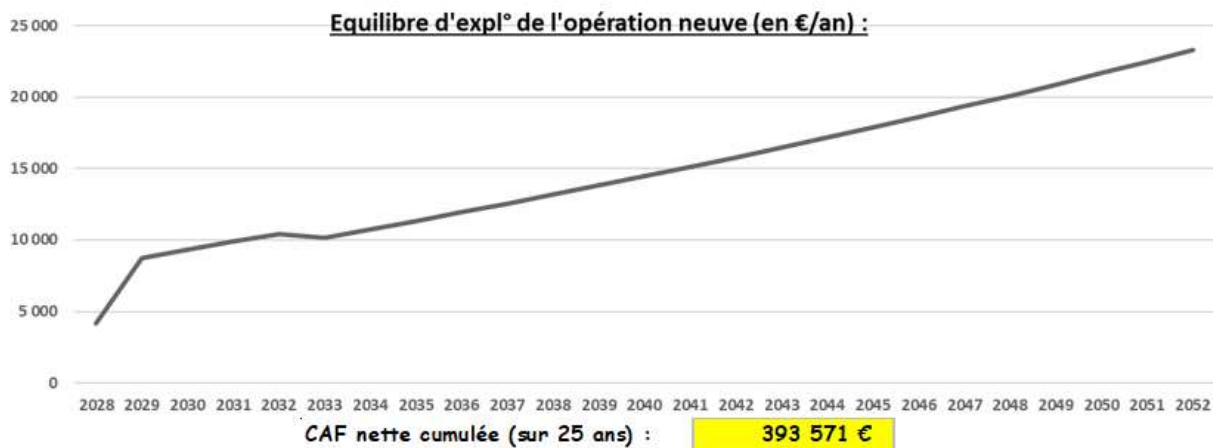
CAF nette cumulée globale (sur 40 ans) :	<b>1 000 574 €</b>	<b>soit</b>	<b>32 277</b>	<b>€/logement</b>
CAF nette cumulée des PLUS/PLAI (sur 40 ans) :	<b>325 302 €</b>	<b>soit</b>	<b>13 012</b>	<b>€/logement</b>
CAF nette cumulée des PLS (sur 40 ans) :	<b>675 272 €</b>	<b>soit</b>	<b>112 545</b>	<b>€/logement</b>

## 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/m<sup>2</sup> pour une surface utile d'environ 164 m<sup>2</sup>.

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 €/m<sup>2</sup> par mois soit 180 €/m<sup>2</sup> 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 <sup>e</sup> trimestre 2026
	Dépôt dossier de financement prévisionnel	ANRU 2025 2 <sup>e</sup> Trimestre 2027
Travaux	Démarrage travaux	3 <sup>e</sup> Trimestre 2027
	Durée des travaux	24 mois
Livraison	Livraison à l'agence Feyder	4 <sup>e</sup> Trimestre 2029

## **V – Conclusions**

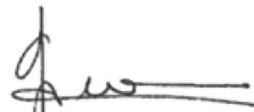
- . Vu l'article R.421-16 4° du CCH,
- . Vu la délibération n°24/20 du Conseil d'Administration en date du 18 septembre 2020 portant délégation de compétence du Conseil d'Administration au Bureau,
- . Vu la délibération n°02/25 du Bureau du Conseil d'Administration du 29 janvier 2025 approuvant le portage 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 DELIBERÉ**

**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,



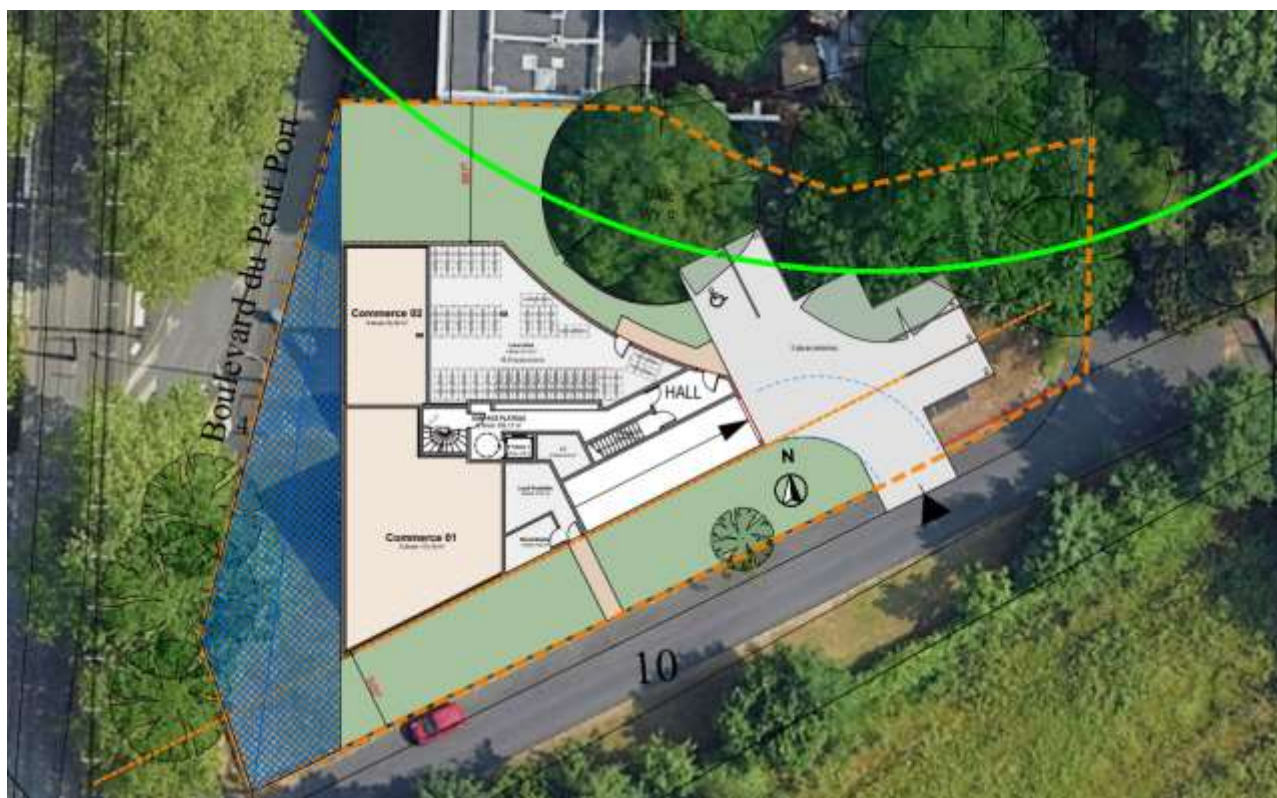
Le Président du Bureau  
**Thomas QUÉRO**







## PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE – faisabilité



## PLAN DU R+1 – faisabilité

