

\*\*\*\*\*

## BUREAU

\*\*\*\*\*

**Le jeudi 3 avril 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.

### **Etaient présents :**

M. Thomas QUÉRO  
Mme Marie Annick BENÂTRE  
M. Lucien BERTIN

### **Assistait en visioconférence :**

M. Pascal PRAS

### **Étaient représentées :**

Mme Catherine BASSANI	⇒ Pouvoir à M. QUÉRO
Mme Abbassia HAKEM	⇒ Pouvoir à M. QUÉRO
Mme Laurence BROSSEAU	⇒ Pouvoir à Mme BENÂTRE

### **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. ALBERT, Directeur Général Adjoint RSE et Communication,  
M. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,  
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 3 avril 2025

**Délibération n° 32/25 DGAHP**

**Objet : NANTES – 41 QUAI DE VERSAILLES – « ATELIERS NORMAND » – PROGRAMME DE CONSTRUCTION NEUVE D'ENVIRON 29 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET DE LOCAUX D'ACTIVITES EN REZ-DE-CHAUSSÉE – ENGAGEMENT DE PRINCIPE**

**Considérant que :**

## **I – Contexte**

Dans le cadre de sa politique de développement patrimonial, Nantes Métropole Habitat a répondu fin 2023, aux côtés de Loire Océan Développement et de Novapole, à un appel à projets lancé par Nantes Métropole portant sur la reconfiguration de l'îlot Normand.

Le groupement NMH/LOD/Novapole ainsi formé et retenu début 2024, s'engage à :

- Acquérir le foncier (3 parcelles pour une superficie de 3 626 m<sup>2</sup>),
- Concevoir et réaliser un projet immobilier (NMH) et d'aménagement des espaces publics (LOD),
- Vendre, dans le cadre d'une VEFA, les espaces publics aménagés à Nantes Métropole (LOD),
- Acquérir l'ensemble des locaux d'activités et des bureaux (Novapole).

Le projet de restructuration, cadré par une fiche de lot réalisée par l'agence d'urbanisme Anyoji Beltrando pour le compte de Nantes Métropole, comprend la construction de deux immeubles de logements collectifs avec des locaux d'activités en rez-de-chaussée, la réhabilitation de la halle historique des Ateliers Normand pour accueillir des locaux d'activités et des bureaux et la création d'une traversée piétonne avec une place publique. Les locaux d'activités ont tous vocation à accueillir de l'artisanat de proximité, des activités ESS (Economie Sociale et Solidaire) et/ou de la logistique urbaine.

Les attendus de Nantes Métropole sur le projet sont les suivants :

- Une approche architecturale valorisant ce site emblématique des bords de l'Erdre,
- Une attention particulière portée sur l'insertion des constructions dans leur environnement,
- Une ambition poussée en matière de sobriété énergétique et de maîtrise de l'empreinte carbone des constructions.

## **II – Programme**

Nantes Métropole Habitat porte le projet de construction d'environ 29 logements sociaux et 755m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux d'activités en rez-de-chaussée.

Au regard des enjeux géotechniques et de la proximité des transports en commun, il a été décidé de ne pas réaliser de stationnements en sous-sol. Nantes Métropole et Nantes Métropole Habitat affecteront à l'opération une quinzaine de places de stationnements dans un périmètre de 350 m autour de la résidences (8 places de stationnement public à l'étude et 7 places dans des résidences NMH).

Le projet architectural est réparti en deux immeubles, représentant un total de 1870 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

- Un bâtiment de 10 logements
- Un bâtiment de 19 logements

Il est envisagé que chaque logement dispose d'un espace extérieur (balcon ou loggia).

Typologies envisagées: 1 T1, 9 T2, 8 T3, 6 T4 et 5 T5.

Financements envisagés : 20 PLUS (70%) et 9 PLAI ( 30%)

## **III – Acteurs et partenaires du projet**

- **Nantes Métropole Habitat** : en charge de la construction de logements sociaux et des locaux d'activités
- **Loire Océan Développement** : en charge de l'aménagement des espaces publics et de la réhabilitation de la halle
- **Novapole** : acquéreur de l'ensemble des locaux d'activités et des bureaux du projet
- **Nantes Métropole** : à l'initiative du projet
  - la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme
  - la Direction du Cycle de l'Eau
  - la Direction de l'Urbanisme Règlementaire
- **Architecte des Bâtiments de France**
- **Barré Lambot architectes** : architecte désigné pour la construction des deux bâtiments (sous maîtrise d'ouvrage de Nantes Métropole Habitat)
- **Atelier du Rouget (Simon Teyssou et associés)** : architecte - urbanisme en charge de la réhabilitation de la halle et de la conception des espaces publics.

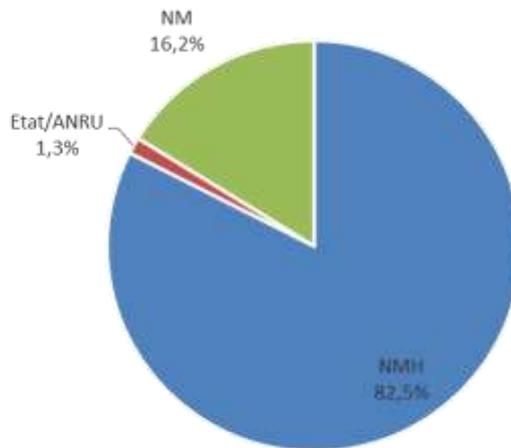
## **IV – Faisabilité financière de l'opération**

### Logements Locatifs sociaux (20 PLUS Etat et 9 PLAIR)

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 2 908 € TDC par m<sup>2</sup> de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 5 552 714 € TDC (5 126 292 €HT).

Plan de financement prévisionnel :

<b>NMH</b>	<b>4 580 714 € soit 82,5 %</b>
- Fonds propres	857 678 €
- Prêt CDC sur foncier	644 472 €
- Prêt CDC sur les travaux	3 078 564 €
<b>Subvention Etat</b>	<b>70 000 € soit 1,3 %</b>
<b>Subvention de Nantes Métropole</b>	<b>177 000 € soit 3,2 %</b>
<b>Subvention plan de relance</b>	<b>725 000 € soit 13,1%</b>



Locaux d'activités

Le prix de revient prévisionnel est de 1 344 054 € TDC (1 135 430€ HT) soit 1 854 € TDC par m<sup>2</sup> de SU.

Dans le cadre de la désignation de Nantes Métropole Habitat en tant que lauréat sur ce projet, il est entendu avec la collectivité que le déficit constaté sur les locaux d'activités sera comblé par un financement dédié afin de ne pas pénaliser l'Office sur cette partie de l'ouvrage. La démarche sera validée au moyen d'un protocole négocié entre les différentes parties (Nantes Métropole – NMH – LOD).

Plan de financement prévisionnel :

<b>NMH</b>	<b>1 344 054 € soit 100 %</b>
- Prêt marché	1 344 054 €

## V – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA : engagement de principe	3 avril 2025
	Dépôt du Permis de Construire	Début 2026
	Dépôt du dossier de financement	1 <sup>er</sup> semestre 2026
	Acquisition du foncier	2 <sup>ème</sup> semestre 2026
Travaux	Démarrage travaux	2 <sup>ème</sup> semestre 2027
	Durée des travaux	20 mois
Livraison	Livraison à l'agence Feyder	1 <sup>er</sup> semestre 2029

## 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 l'exposé qui précède.

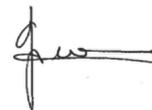
## LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERÉ

### Approuve,

- L'engagement de principe de l'opération «Ateliers Normand »,
- la signature de toute convention de partenariat pour la bonne réalisation du projet.

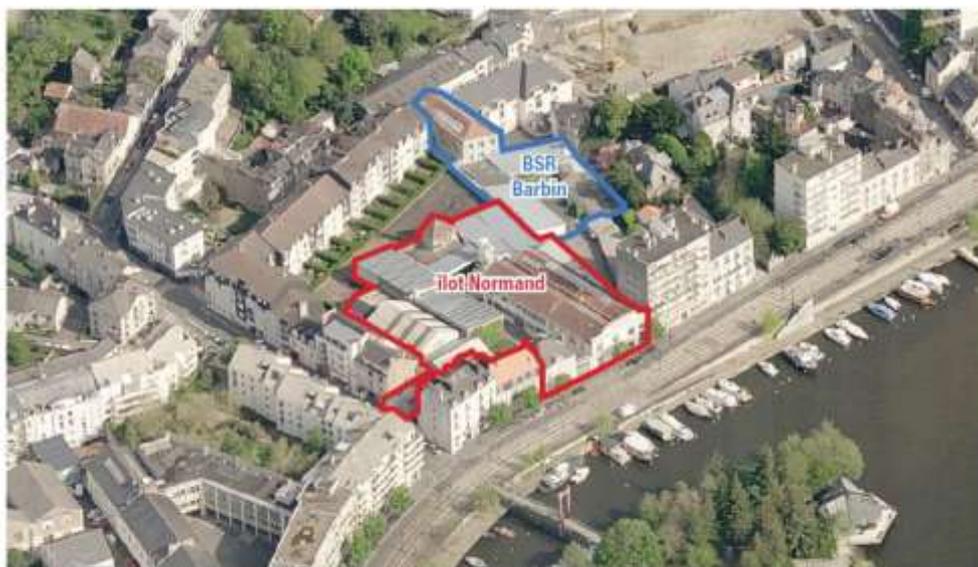
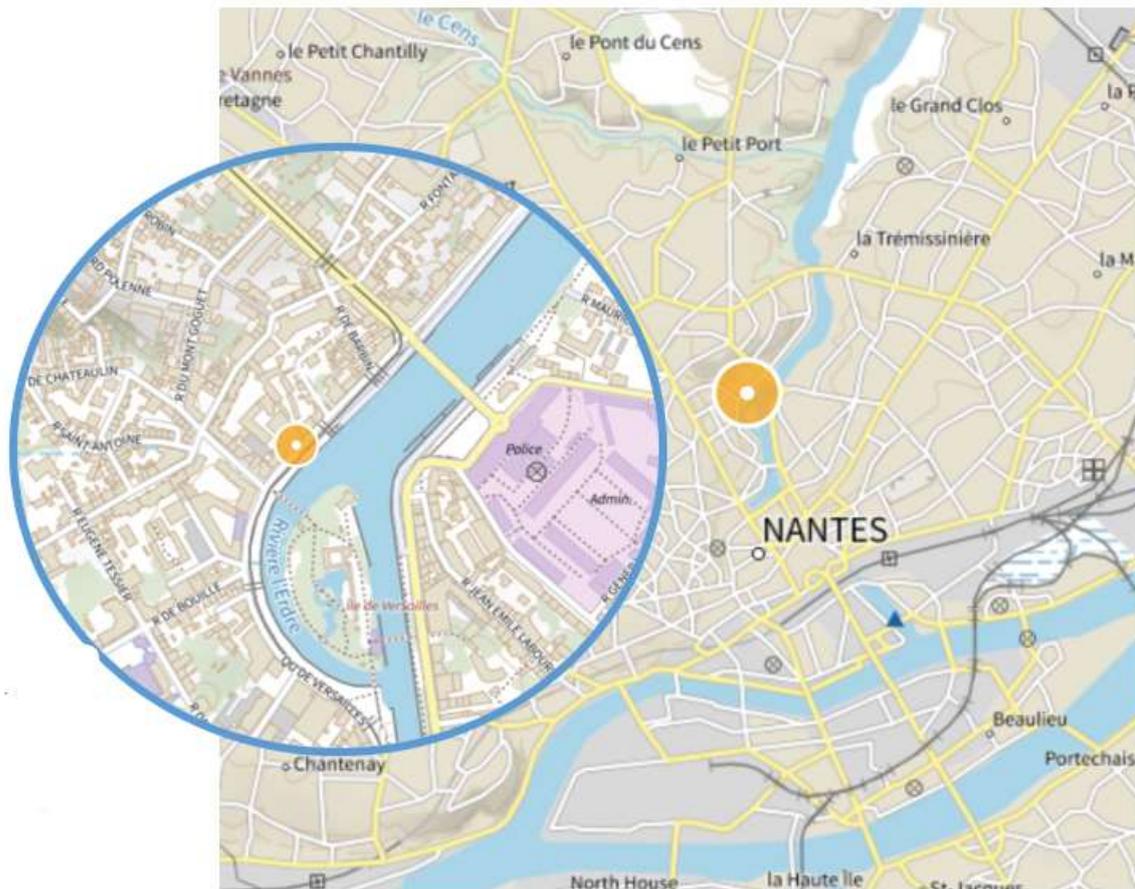
***Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (7 voix).***

Le 3 avril 2025,



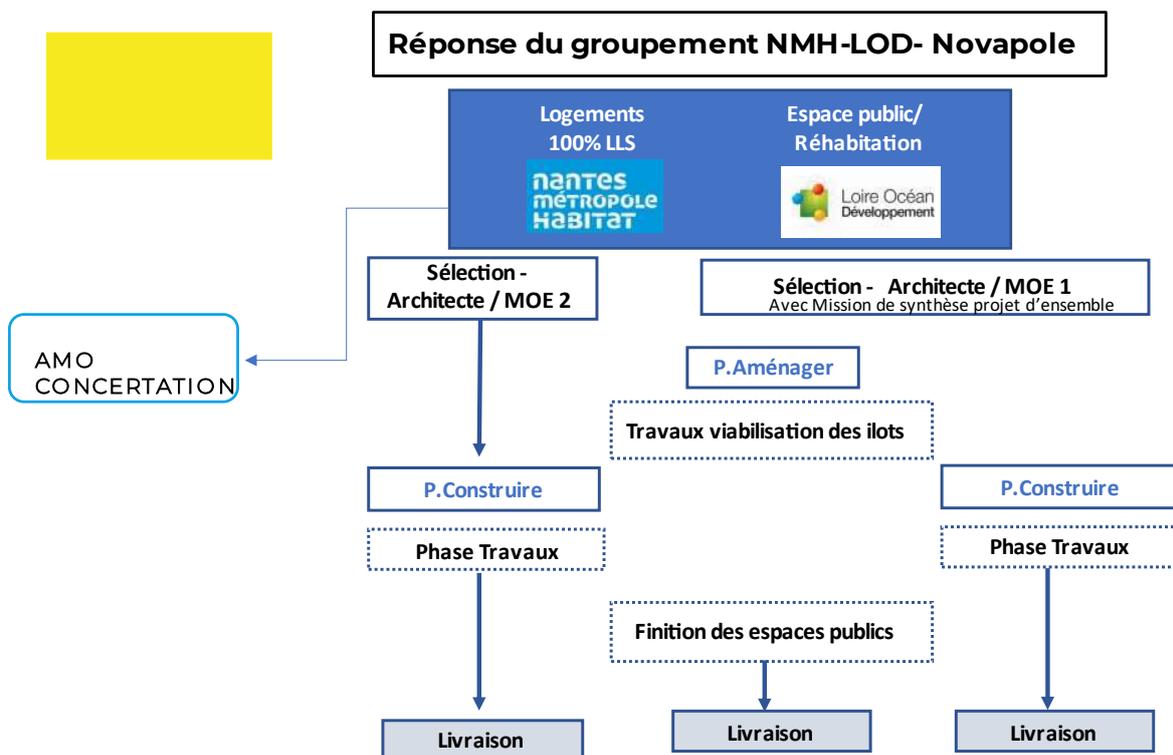
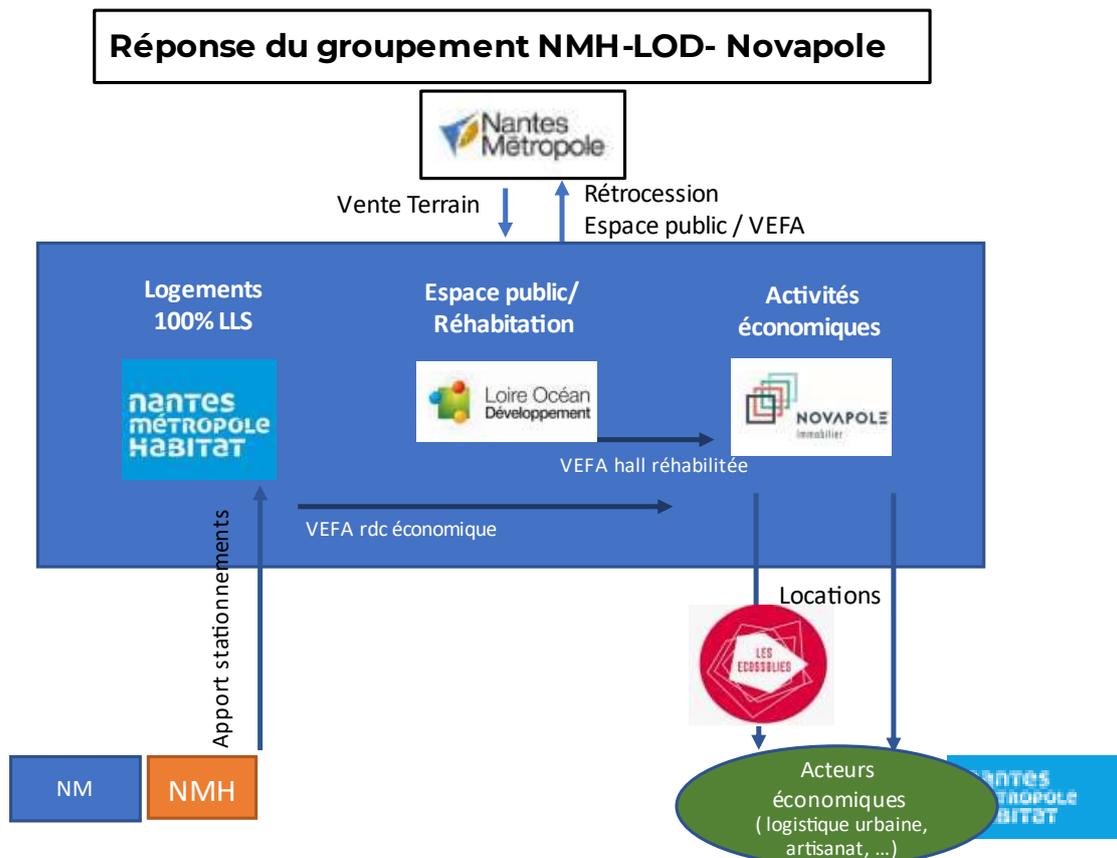
Le Président du Bureau  
**Thomas QUÉRO**

## SITUATION DU PROJET



Vue aérienne - identification de l'emprise du BSR Barbin et de celle de l'Ilot Normand

**Montage de l'opération :**



**PROJET DE RESTRUCTURATION DE L'ÎLOT DÉFINI PAR LA FICHE DE LOT (agence Anyoji Beltrando)**



*Les bâtiments objet de la présente délibération sont identifiés par la lettre D*