
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° 127/25 DGAHP

Objet : NANTES – 2 RUE SAINT VINCENT – RUE DE STRASBOURG – RUE DU GENERAL LECLERC – ANCIEN CREDIT MUNICIPAL – PROJET DE TRANSFORMATION ET RENOVATION DU BATIMENT EXISTANT PROTEGE AVEC CREATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET ABORDABLES ET D'UNE SURFACE D'ACTIVITES – REALISATION DE L'OPERATION

Considérant que,

I – Contexte

Dans un contexte où le besoin en logement est de plus en plus prégnant, le territoire métropolitain, confronté à une baisse globale de sa production, étudie toutes les opportunités foncières permettant de répondre à une production de nouveaux logements. Dans le cadre du schéma directeur immobilier (SDI), la Ville de Nantes, propriétaire de l'ancien Crédit Municipal, a lancé une consultation à bailleurs afin de réfléchir à la transformation en logements sociaux de ce patrimoine.

Le 3 juin 2024, NMH a été désigné lauréat pour la réhabilitation de l'édifice dans le cadre d'un Bail Emphytéotique Administratif (BEA) à réhabilitation de longue durée.

Situé au cœur du centre-ville de Nantes, à proximité immédiate de l'Hôtel de Ville, l'ancien Crédit Municipal de Nantes est un bâti protégé au titre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de 4 400 m² de surface plancher. La collectivité souhaite transformer cet édifice à usage de bureaux aujourd'hui vacants en logements sociaux familiaux (50% PUS PLAI et 50% PLS) et en cabinet médical en rez-de-chaussée.

II – Programme

NMH a lancé en septembre 2024 une procédure de conception-réalisation pour concevoir et réaliser l'opération. A l'issue d'un premier jury/CAO en décembre 2024, 4 groupements ont été désignés pour remettre une offre. Après plusieurs mois de négociations avec l'ensemble des 4 groupements, le jury a désigné lauréat le groupement Eiffage/JBA pour réaliser le projet.

Le projet prévoit :

- Le curage/désamiantage et déplombage puis déconstruction d'une partie du bâtiment non protégé ;
- La création de **32 logements locatifs sociaux et abordables** dont 16 PLS, 12 PLUS et 4 PLAI pour environ 2 046 m² de SP à destination principale d'un public familial ;
- Une surface d'activité à destination de praticiens de santé et accessible depuis la rue d'environ 131 m².

Le projet prévoit une réhabilitation énergétique ambitieuse Etiquette B tout en respectant le patrimoine.

III – Acteurs et partenaires du projet

Ce projet est porté par la Direction de l'Aménagement Urbain de Nantes Métropole.

En parallèle, plusieurs autres directions interviennent dans la gouvernance technique du projet :

- la DPARC (Direction du Patrimoine et de l'Archéologie),
- le Département du BATII (Bâtiment Architecture Travaux Ingénierie Immobilier),
- la Direction de l'Habitat .

Etant en secteur sauvegardé, le projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France notamment au dépôt du Permis de Construire.

Un comité technique regroupant des interlocuteurs de ces directions sera organisé afin de suivre l'avancement du projet.

La direction juridique de la collectivité est en charge de piloter la rédaction du bail à réhabilitation.

IV – Faisabilité financière de l'opération

Le programme de travaux et le prix de revient estimés à ce stade ne permettent pas de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation (le coût de sortie ressortant actuellement à 3 544 € TTC /m² de SU logements, soit un prix de revient prévisionnel de 10 702 537 € TDC TTC). Une subvention d'équilibre est donc indispensable à l'équilibre d'exploitation.

Cette subvention d'équilibre fait l'objet d'une convention de financement et d'une approbation par délibération en Conseil Municipal du 5 décembre 2025.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant pour un investissement de **10 702 537 € TDC** :

NMH **6 320 037 € soit 59,1 %**

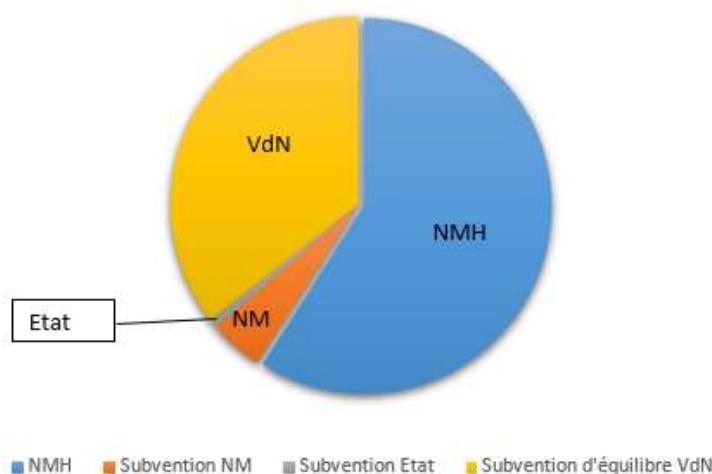
- Fonds propres 738 767 €
- Prêt sur le Foncier 2 177 445 €
- Prêt sur les Travaux 3 403 825 €

Subvention État : **82 500 € soit 0,8 %**

Subvention Nantes Métropole : **495 000 € soit 4,6 %**

- Subvention de droit commun : 175 000 €
- Plan de relance : 320 000 €

Subvention d'équilibre Ville de Nantes **3 805 000 € soit 35,6 %**



La collectivité souhaite qu'un travail collectif de subventions complémentaires (Fond Vert) soit effectué afin de réduire la charge de la subvention d'équilibre pour la Ville de Nantes.

Compte d'exploitation sur 80 ans

Le montage financier de l'opération bénéficie d'un prêt foncier sur 80 ans, un compte d'exploitation a été présenté à la collectivité afin de présenter les réinvestissements futurs (2 réhabilitations à 41 ans et 65 ans). Une redevance a été proposé par NMH à hauteur de 3 600 € par an soit 830 896 € au total sur 80 ans.

Le Bail Emphytéotique Administratif à réhabilitation :

La durée du bail doit porter à minima sur la durée du prêt le plus long contracté soit le prêt foncier de 80 ans.

L'ensemble des termes du bail reste à négocier à savoir :

- La subvention d'équilibre, la durée du bail et le compte d'exploitation (et la redevance)
- Les conditions de restitution du bien en fin de bail
- Les limites de prestations travaux et gestion des aléas
- Gestion et portage du cabinet médical
- La durée des études et travaux et leurs montants

V – Planning prévisionnel

	Objet	Date
Etudes	Bureau du CA : engagement de principe	20 septembre 2024
	Jury de présélection des candidatures et CAO	22 octobre 2024
	Jury de sélection du groupement lauréat	Juillet 2025
	Dépôt du Permis de Démolir	Février 2026
	Dépôt du Permis de Construire	Février 2026
	Signature du BAE à réhabilitation	Janvier 2026

Travaux	Démarrage travaux de curage (2 mois après signature du bail)	1 ^{er} trimestre 2026
	OS Démolition	Juillet 2026
	OS travaux de réhabilitation	Novembre 2026
Livraison	Livraison à l'Agence Feyder	2 ^{ème} trimestre 2028

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.

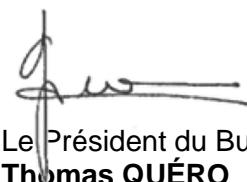
LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DÉLIBÉRÉ

Approuve, sous réserve d'une délibération ultérieure du Bureau approuvant les conditions de gestion du bail à réhabilitation :

- La réalisation de l'opération « Ancien Crédit Municipal de Nantes » portant sur la transformation du bâtiment existant et la création de 32 logements locatifs sociaux et abordables et d'une surface d'activités.

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

Le 9 décembre 2025



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

Annexes

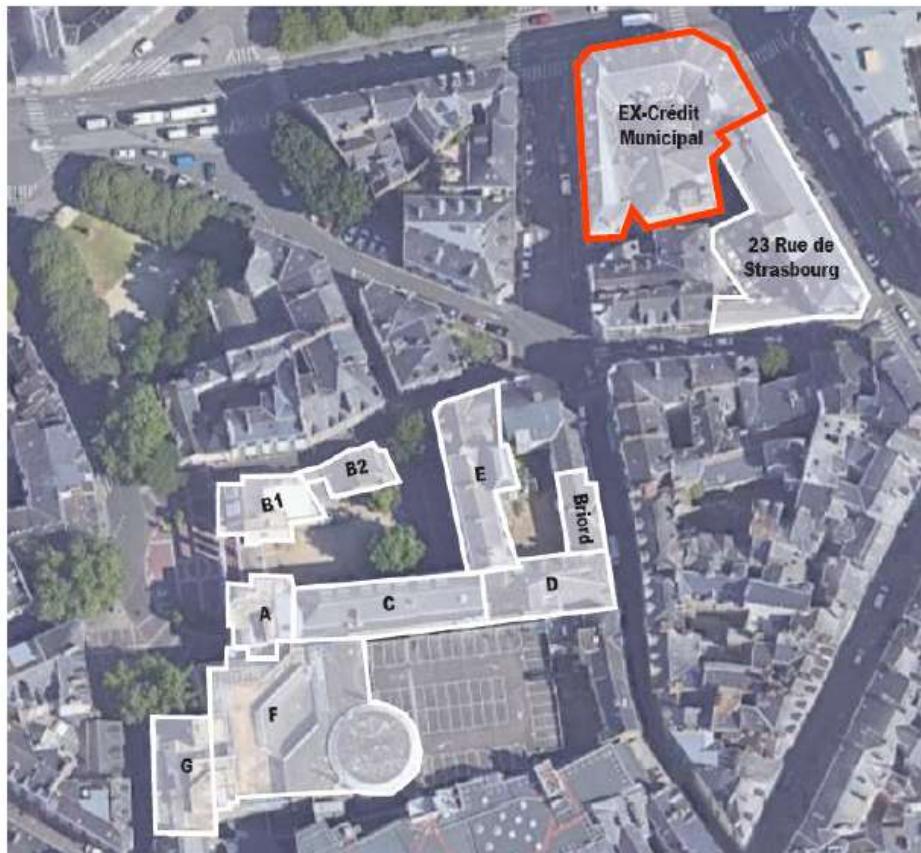


Figure 1 : vue satellite du secteur centre-ville





Figure 2 : Façades protégées du Crédit Municipal