

\*\*\*\*\*

## **B U R E A U**

\*\*\*\*\*

**Le mercredi 21 janvier 2026**, le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni à 9h30, 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 :**

Mme Abbassia HAKEM  
M. Carl PELÉ

**Participaient en visioconférence :**

M. Thomas QUÉRO  
Mme Catherine BASSANI  
Mme Marie Annick BENÂTRE  
Mme Laurence BROSSEAU

**Absent excusé :** M. Pascal PRAS

**Assistaient également à la séance :**

M. PATAY, Directeur Général,  
Mme BOIDIN-LAHLOU, Directrice Générale Adjointe Ressources,  
Mme RALAMBO, Directrice Politiques de la Ville,  
M. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,  
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 21 janvier 2026

**Délibération n° 01/26 DGAHP**

**Objet : NANTES – 22-24 BOULEVARD DALBY – PROGRAMME DE CONSTRUCTION NEUVE  
« IGLOO 3 » – CONSTRUCTION DE 11 LOGEMENTS SELON LA DEMARCHE IGLOO –  
EVOLUTION DU PRIX DE REVIENT DE L'OPERATION**

**Considérant que,**

## **I – Contexte**

Dans le cadre de sa politique d'intégration des publics les plus fragiles, la ville de Nantes a confié à Nantes Métropole Habitat la réalisation de programmes IGLOO.

Ce type de démarche s'adresse à un public fragilisé face à l'accès au logement et à l'emploi et s'appuie sur :

- Un partenariat solide entre les acteurs de l'habitat, de l'accompagnement social et de l'insertion professionnelle,
- Un investissement significatif de la collectivité dans le champ social.

Pour le public concerné, cet accompagnement concourt à :

- Restaurer la confiance en soi : relation particulière et durable autour d'un projet fédérateur et innovant,
- Favoriser l'autonomie des personnes dans leur logement : la mise en capacité en tant que futur habitant dans le cadre d'une sous-location avec finalité d'un glissement de bail,
- Assurer une meilleure dynamique professionnelle,
- Faciliter des relations de voisinage et de solidarité pour une intégration durable dans le quartier.

Dans le cadre de sa politique de développement patrimonial, Nantes Métropole Habitat, en lien avec les services de la ville de Nantes, de Nantes Métropole et du CCAS, s'est employé ces dernières années à trouver un foncier permettant de développer/appliquer cette démarche.

Après de nombreux échanges, le site du 22 boulevard Dalby et 2 rue de la Petite Mitrie a été identifié pour la réalisation du 3<sup>ème</sup> projet IGLOO de 11 logements.

## **II – Programme**

### **Rappel synthétique du programme validé en Bureau du CA le 22 septembre 2023**

Il a été proposé à Nantes Métropole Habitat de développer la démarche IGLOO sur un foncier propriété de la ville de Nantes, géré par le CCAS, dont les constructions étaient vouées à la démolition en raison de leur vétusté et pour faciliter l'aménagement de la voie cyclable boulevard Dalby (alignement).

La programmation suivante avait été retenue : 4 T1bis, 6 T2 (dont 2 T2bis), 1 T5 (financés en 8 PLAI-A et 3 PLUS Etat) et 6 places de stationnement.

Suite à la réalisation de différentes hypothèses de montage financier, il avait été validé l'engagement de principe de l'opération « IGLOO 3 » portant sur la construction d'environ 11 logements locatifs sociaux, sous condition d'une mise à disposition gratuite du foncier après démolition de l'existant.

### **Evolution du projet**

La cession du foncier à titre gratuit ayant été validée par Nantes Métropole, Nantes Métropole Habitat a poursuivi le travail de définition du projet et de la programmation en lien étroit avec les partenaires du projet, notamment la Direction de l'Habitat de Nantes Métropole ainsi que le CCAS de la Ville de Nantes.

La programmation arrêtée, qui a été diffusée dans le cadre de la consultation pour la conception-réalisation du projet courant de l'hiver 2025, est la suivante : 6 T1bis - 2 T2 - 2 T3 - 1 T4 et 9 places de stationnement.

Ces logements sont financés de la manière suivante : 8 PLAIA et 3 PLAI ANRU.

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

Partenaires et services dédiés : Nantes Métropole, Ville de Nantes et CCAS Nantes.

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

Pour mémoire, le Bureau du Conseil d'Administration du 22 septembre 2023 avait approuvé un engagement de principe pour une opération comprenant :

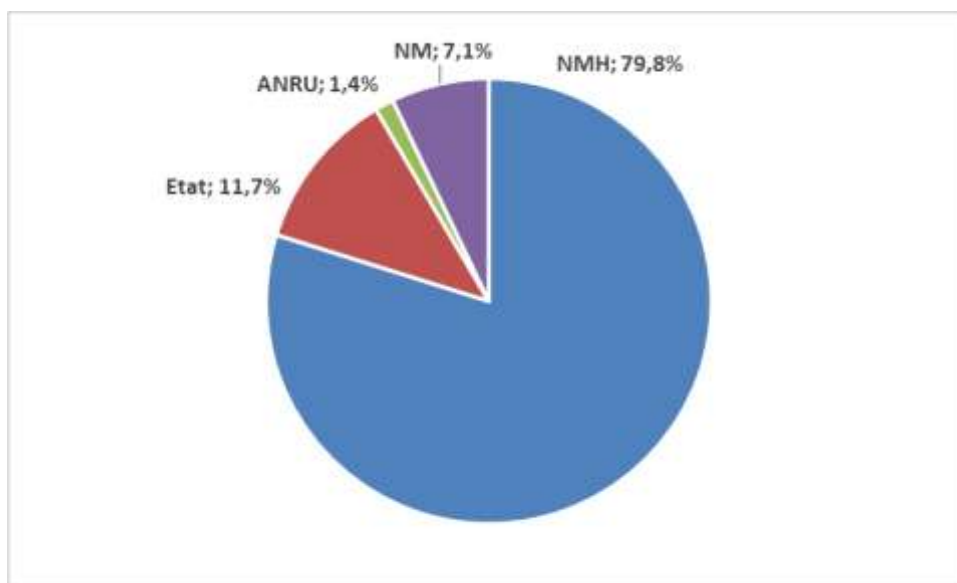
- 11 logements locatifs sociaux avec un coût de sortie à 2 906 € TTC par m<sup>2</sup> SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 1 500 367 € TTC (1 406 367 € HT).

La procédure de consultation en conception-réalisation a permis d'appréhender plus précisément la complexité de l'opération ainsi que son impact financier. Les contraintes opérationnelles ont été confirmées : implantation sur un site restreint en centre-ville nécessitant adaptations de sol, mesures acoustiques, gestion des EP à la parcelle. La prise en compte de ces éléments, associée aux évolutions conjoncturelles sur la période, a amené à reconsidérer les coûts travaux et les hypothèses de l'équilibre d'exploitation.

Le programme de travaux et le prix de revient estimés à ce stade permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation : le coût de sortie ressortant actuellement à 3 601 € TDC par m<sup>2</sup> SU (soit 3 418 € HT/m<sup>2</sup> SU), soit un prix de revient prévisionnel de 1 898 292 € TDC (soit 1 802 092 € HT).

Le plan de financement prévisionnel actualisé est le suivant pour un investissement de **1 898 292 € TTC** :

<b>NMH</b>	<b>1 515 224 € soit 79,8 %</b>
- Fonds propres	381 808 €
- Prêt CDC Foncier	232 911 €
- Prêt CDC Travaux	871 105 €
- Prêt Action logement bonifié	29 400 €
<b>Subvention de l'État / ANRU</b>	<b>248 068 € soit 13,1 %</b>
<b>Subvention de Nantes Métropole</b>	<b>135 000 € soit 7,1 %</b>



## V – Planning prévisionnel

Phase de construction neuve	Dates prévisionnelles
Jury Maîtrise d'œuvre (conception réalisation)	Février 2026
Notification marché IGLOO 3	Mars 2026
Dépôt Permis de construire	Été 2026
Recrutement des bénéficiaires	Été 2026
Obtention du permis de construire	Novembre 2026
Démarrage travaux	Début 2027
Livraison (+ 21 mois)	2 <sup>nd</sup> semestre 2028

## **VI – Conclusions**

- . Vu l'article R421-16 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°64/23 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 22 septembre 2023 portant engagement de principe de l'opération,
- . Vu l'exposé qui précède.

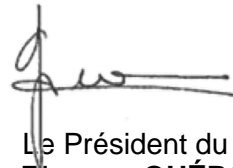
## **LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DÉLIBÉRÉ**

### **Approuve,**

- L'évolution du prix de revient de l'opération « IGLOO 3 » aux conditions précédemment évoquées et portant sur la construction de 11 logements locatifs sociaux.

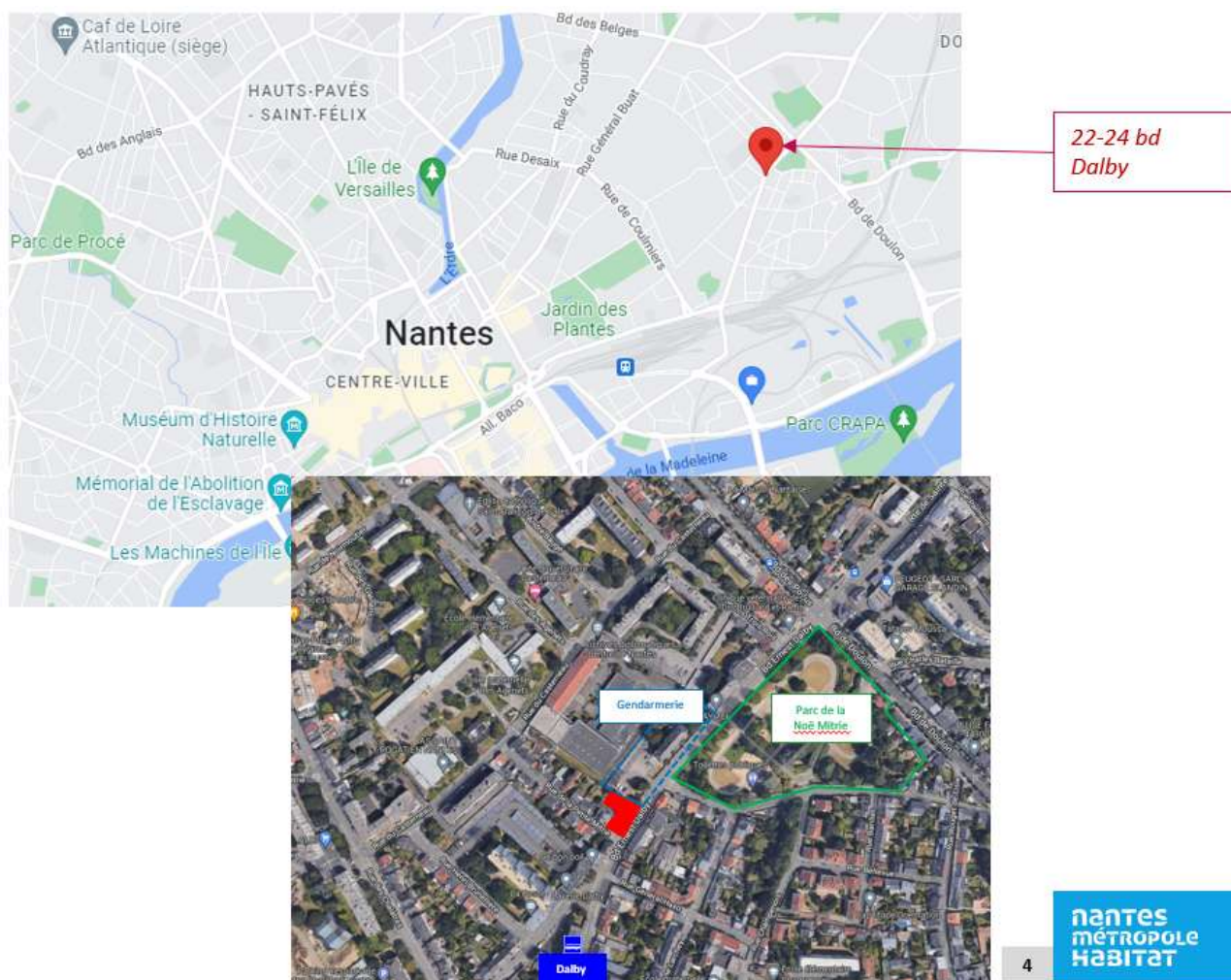
***Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes (6 voix).***

Le 21 janvier 2026,

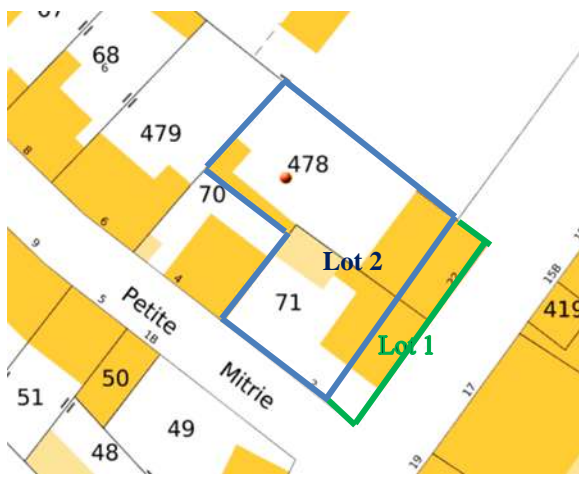


Le Président du Bureau  
**Thomas QUÉRO**

## Situation du projet



## Division modificative du parcellaire cadastral envisagée





## Insertion du projet



*Perspective issue de l'offre remise par le groupement Macoretz – Daubas Belenfant*



*Plan RDC issu de l'offre remise par le groupement Macoretz – Daubas Belenfant*