
BUREAU

Le jeudi 9 juillet 2026, le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni à 14h30 sous la présidence de Madame Aïcha BASSAL, Présidente du Bureau, suivant convocation qui a été adressée par voie électronique à chacun de ses membres.

Les membres du Bureau suivants étaient présents :

Mme Aïcha BASSAL
Mme Cécilia BLUMENTAL
Mme Fari SALIMY
M. Lucien BERTIN

Etaient représentés :

Mme Cécile BIR	⇒ Pouvoir à Mme BASSAL
Mme Cécilia BURGAUD	⇒ Pouvoir à Mme BASSAL

Absent excusé :

M. Christophe JOUIN

Assistaient également à la séance :

M. PATAY, Directeur Général,
Mme RENAUD-MARTIN, Directrice Générale Adjointe Habitat et Patrimoine,
M. ALBERT, Directeur Général Adjoint RSE et Communication,
M. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,
M. RIVET, Directeur des Ressources Financières (*à partir de 16h16*),
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 9 juillet 2026

Délibération n°42/26 DGAHP

Objet : NANTES – ZAC CASERNE MELLINET – MELLINET 15B – CONSTRUCTION DE 78 LOGEMENTS SOCIAUX – ENGAGEMENT DE PRINCIPE

Considérant que,

I – Contexte

Dans le cadre de sa politique de développement patrimonial, Nantes Métropole Habitat a noué des partenariats avec les acteurs de la construction du territoire métropolitain afin de consolider ses objectifs en la matière.

C'est dans ce contexte que l'Office a été sélectionné pour la réalisation de « l'Ilot 15B », qui prend place dans le cadre de la ZAC Caserne Mellinet. Située sur l'ancien site militaire de 13,5 ha désaffecté depuis 2009, elle représente l'une des dernières grandes opportunités foncières du cœur de l'agglomération nantaise. Elle a pour objectif la création de près de 1 700 logements sur un potentiel estimé de 124 000 m² de surface plancher répartis comme suit :

- 104 000 m² consacrés au logement (35% LLS, 35% Accession Aidée et 30% libre)
- 20 000 m² consacrés aux activités et équipements

Au total la ZAC représente une emprise foncière de 15,6 ha regroupant la caserne militaire et les espaces publics afin d'assurer leur requalification urbaine et le renforcement commercial.

Située à proximité du centre-ville nantais, des transports, des loisirs, des équipements publics et des commodités, cette opération offre à l'Office une opportunité de développer une offre de logements qualitative.

L'opération s'insère dans l'Ilot 15 séparé en deux parties, 15A et 15B. L'ilot 15A sera quant à lui attribué à un opérateur privé. Certains aspects du projet pourront ainsi être mutualisés.

Cette opération s'inscrit dans la continuité des deux premières opérations livrées par NMH : Alcôve et Ladrillo.

II – Programme

A ce stade, la programmation prévoit :

- 78 logements sociaux, soit :
 - 63 logements locatifs sociaux (44 PLUS / 19 PLAIR), pour environ 4 272,83 m² de SP
 - 15 logements PLS, pour environ 829,35 m² de SP
 - dont 10 % de logements adaptés Bleu et Adaptés Fauteuil Roulant (AFR)
- Un cœur d'îlot paysagé mutualisé avec « L'îlot 15A »

A ce jour, certains aspects du programme sont encore en dialogue avec l'aménageur et la Métropole afin de stabiliser le programme définitif, à savoir :

Le stationnement : l'aménageur demande la création d'un parc de stationnement en sous-sol de 50 places (pour la part sociale) mutualisé avec l'îlot 15A ainsi que l'étude d'une solution en foisonnement. Une optimisation du nombre de places et une simplification du mode de gestion sont en discussion.

L'intégration d'une colocation Alzheimer est étudiée afin d'assurer une offre de qualité adaptée aux résidents de ce type d'habitat. L'Office doit stabiliser les aspects techniques et financiers en collaboration avec les services de la Métropole.

III – Acteurs et partenaires du projet

- Nantes Métropole Habitat
- Nantes Métropole Aménagement
- Nantes Métropole
- Equipe de Maîtrise d'œuvre urbaine

IV – Faisabilité financière de l'opération

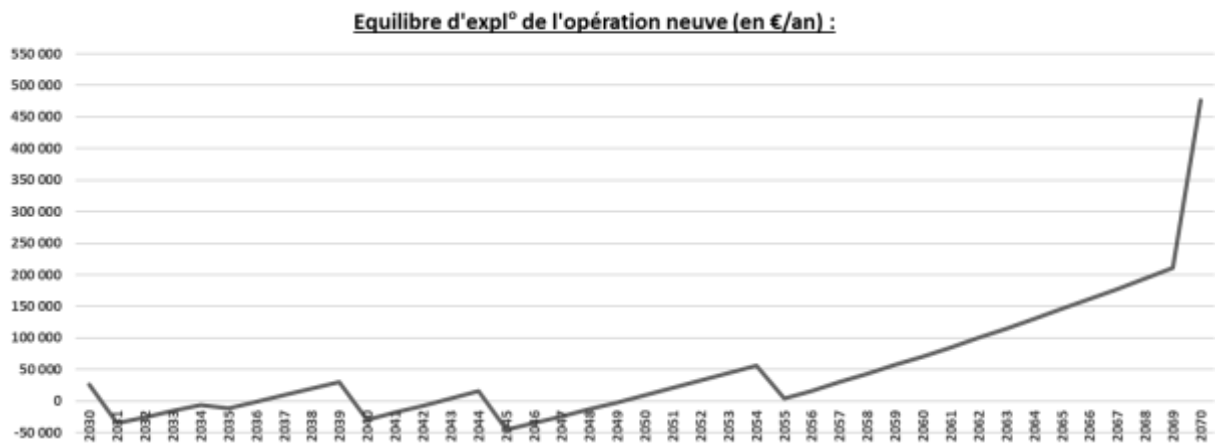
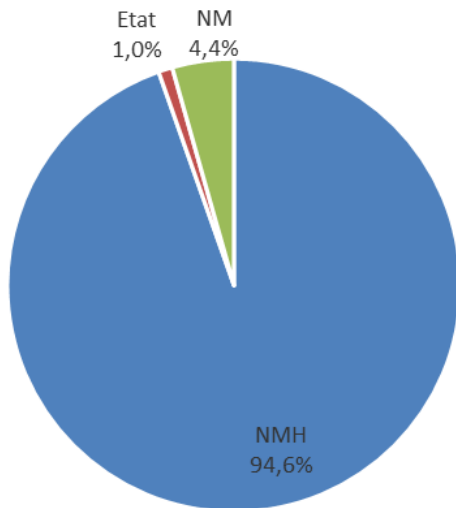
Le programme de travaux et le prix de revient estimés à ce stade permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation pour un prix de revient prévisionnel global de 15 209 993 € TDC.

Le coût de revient ressortant actuellement pour les 63 logements locatifs sociaux PLUS/PLAIR est de 3 057 € TDC/ m² de SA, soit un prix de revient prévisionnel de 12 613 470 € TDC.

Le coût de revient ressortant actuellement pour les 15 logements locatifs sociaux PLS est de 3 238 € TDC / m² de SA, soit un prix de revient prévisionnel de 2 596 523 € TDC.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant pour un investissement de 15 209 993 € TDC :

NMH	14 386 993 €	soit	94,6 %
Fonds propres :	2 239 386 €		
Emprunts, dont :	12 147 607 €		
- Prêt sur foncier :	2 352 349 €		
- Prêt sur travaux :	9 795 258 €		
Subvention Etat	151 000 €	soit	1,0 %
Subvention de Nantes Métropole	672 000 €	soit	4,4 %



CAF nette cumulée globale (sur 40 ans) :	2 014 380 €	soit	25 825	€/logement
CAF nette cumulée des PLUS/PLAIR (sur 40 ans) :	863 209 €	soit	13 702	€/logement
CAF nette cumulée des PLS (sur 40 ans) :	1 151 171 €	soit	76 745	€/logement

V – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA : engagement de principe	7 juillet 2026
	Dépôt du Permis de Construire	Juin 2027
	Dépôt du dossier de financement & Agréments	Janvier 2028
	Acquisition du foncier	Avril 2028
Travaux	Démarrage travaux	Juin 2028
Livraison	Livraison à l'Agence Malakoff	2 ^{ème} trimestre 2030

VI – Conclusions

- .Vu l'article R.421-16 4° du CCH,
- .Vu la délibération n°09/26 du Conseil d'Administration en date du 13 mai 2026 portant délégation de compétence du Conseil d'Administration au Bureau,
- . Vu l'exposé qui précède.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DÉLIBÉRÉ

Approuve,

- L'engagement de principe de l'opération MELLINET 15B portant sur la construction de 78 logements sociaux dont 63 LLS et 15 PLS.

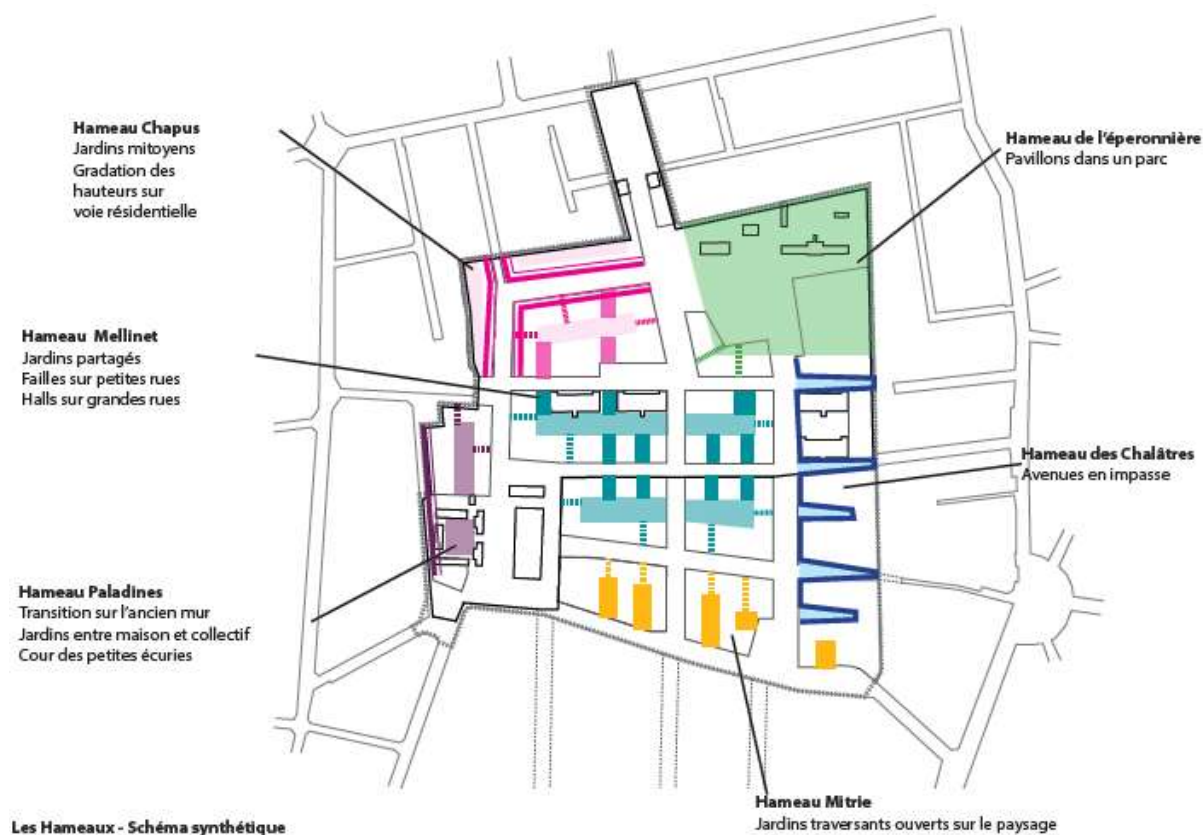
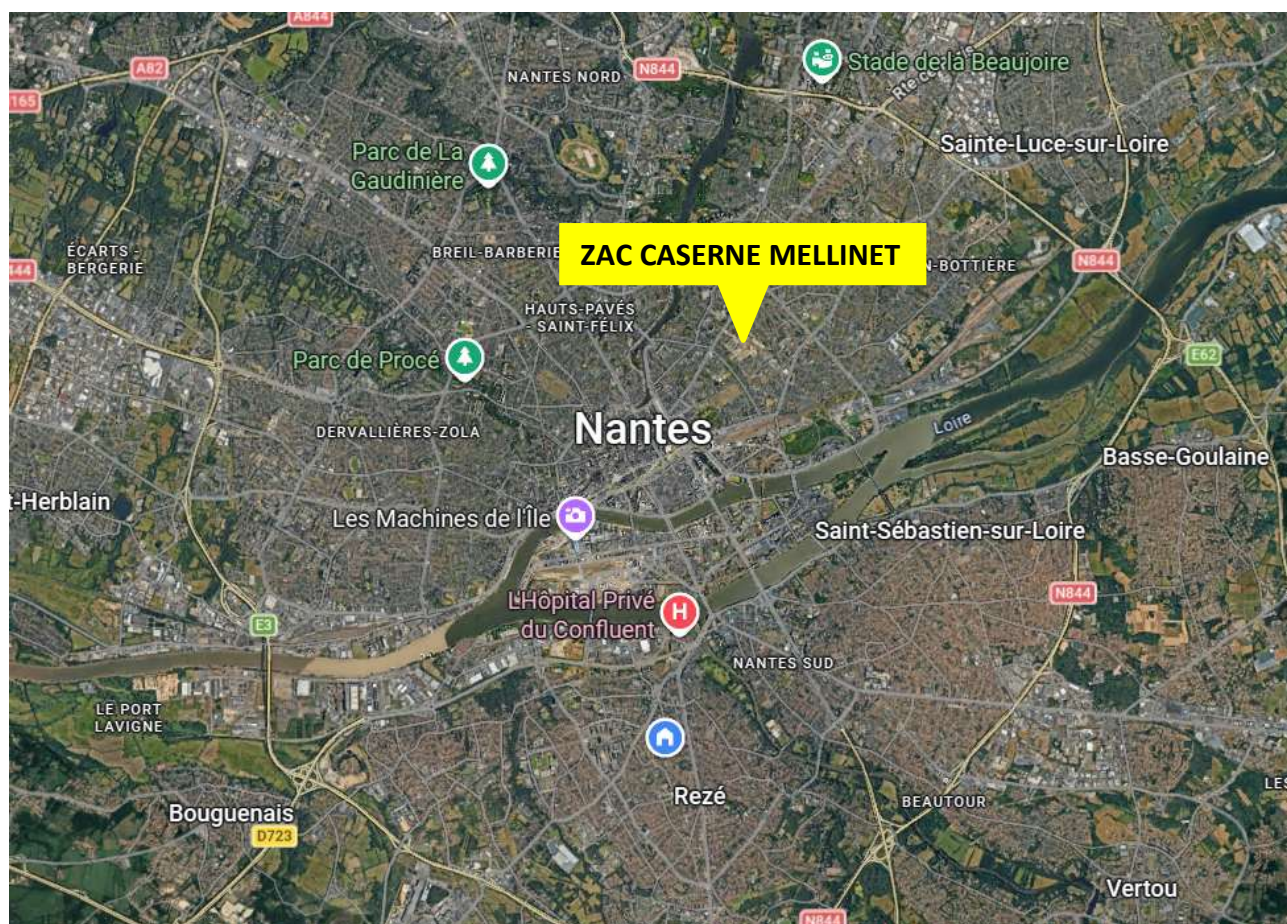
Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (6 voix).

Le 9 juillet 2026



La Présidente du Bureau
Aïcha BASSAL

SITUATION DU PROJET



PLAN HAMEAU MELLINET

