
BUREAU

Le mercredi 29 janvier 2025, le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni à 14h00, 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 Catherine BASSANI
Mme Marie Annick BENÂTRE
Mme Abbassia HAKEM (*jusqu'à 15h46, délibération n°20 incluse*)
Mme Laurence BROSSEAU
M. Lucien BERTIN

Était représenté :

M. Pascal PRAS ⇨ Pouvoir à M. QUÉRO

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 de la Communication et des Relations Institutionnelles (*jusqu'à 14h30*)
M. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,
M. JOURDHIER, Chargé de mission Sécurité et Tranquillité (*à partir de 15h46*)
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 29 janvier 2025

Délibération n° 04/25 DGAHP

Objet : NANTES – ZAC DOULON-GOHARDS FRAGMENT NORD – CONSTRUCTION DE 53 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX – EVOLUTION DU PRIX DE REVIENT – SIGNATURE DE LA CONVENTION DE PARTICIPATION AUX FRAIS D'AMENAGEMENT – REALISATION DE L'OPERATION

Considérant que,

I – Contexte

La ZAC Doulon Gohards, située à l'Est de Nantes et portée par Nantes Métropole Aménagement, accueillera, à l'horizon 2035, environ 3000 logements sur un territoire de 180 ha dont 100 ha de zone naturelle et 5 fermes urbaines.

La première phase d'aménagement se portera sur le fragment Nord de la ZAC. L'urbanisation de ce secteur s'appuiera sur les trames végétales et d'écoulement des eaux préexistantes et s'intégrera au sein d'un tissu pavillonnaire avec une volonté de cohabitation agréable et apaisée avec les riverains du quartier.

Sur le premier fragment de la ZAC, Nantes Métropole Habitat et les opérateurs CIF, pour les logements abordables, et ADI, pour les logements libres, réaliseront au global 204 logements ainsi qu'un parking silo destiné à accueillir l'ensemble des stationnements automobiles du fragment.

En maîtrise d'ouvrage directe, Nantes Métropole Habitat portera 53 logements collectifs sociaux, répartis sur 3 bâtiments (îlot 1, 8 et 9). L'un des bâtiments représentant 22 logements sera construit avec l'atteinte d'un objectif Biosourcé niveau 2. Au rez-de-chaussée du bâtiment 1, à l'entrée du fragment, environ 55 m² de surface de plancher seront destinés à accueillir une conciergerie et un espace capable, gérés ultérieurement par l'ASL du quartier, après mise à disposition dans le cadre d'un bail emphytéotique.

Les aménagements extérieurs, les réseaux et voiries à usage collectif du fragment seront réalisés par le groupement CIF/ADI (SAS Plateau des Gohards). Nantes Métropole Habitat participera financièrement à l'investissement porté par les deux opérateurs, à hauteur de 153 €HT/m² de surface plancher construite (soit 590 092 €).

Par ailleurs, Nantes Métropole Habitat se portera acquéreur de 53 droits réels de jouissance spéciale (DRJS) pour les stationnements situés dans le parking commun en silo, pour une durée de 40 ans, et à hauteur de 9 600 €TTC par DRJS.

Le permis de construire de l'opération, après avoir fait l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif, puis d'un pourvoi en cassation devant le Conseil d'Etat, est désormais purgé. Les travaux de construction pourront débuter au premier trimestre 2025 (sachant que, pour rappel, le permis a été déposé le 23 décembre 2021 et a été obtenu le 11 août 2022).

II – Programme

Le projet se compose de **53 logements locatifs sociaux** répartis sur 3 bâtiments :

- Bâtiment 1 de 22 logements collectifs avec atteinte de l'objectif biosourcé niveau 2, composé de 5 T2, 12 T3 et 5 T4.
- Bâtiment 8 de 6 logements intermédiaires, composé de 3 T3, 1 T5 et 1 T6.
- Bâtiment 9 de 25 logements collectifs, composé de 5 T1, 9 T2, 4 T3 et 7 T4.

Les financements seront les suivants : 25 PLUS Etat, 8 PLUS ANRU et 20 PLAI ANRU.

III – Acteurs et partenaires du projet

Aménageur : Nantes Métropole Aménagement
Maîtrise d'œuvre urbaine : INSITU ACV puis LAQ
Opérateurs Partenaires : ADI (Libres) / CIF (Abordables)

IV – Faisabilité financière de l'opération

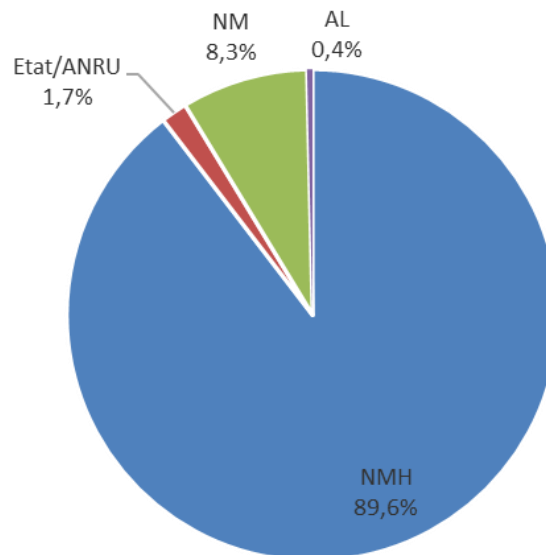
Pour mémoire, le Bureau du Conseil d'Administration du 9 novembre 2021 avait approuvé l'engagement de principe de l'opération comprenant 53 logements locatifs sociaux, avec un coût de sortie à 2 644 € TDC par m² SU (soit 2 507 €HT par m² de SU) et un prix de revient prévisionnel de 9 190 026 €TDC (soit 8 714 210 €HT).

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 2 852 €TDC par m² SU (soit 2 766 €HT par m² de SU), soit un prix de revient prévisionnel de 10 363 364 €TDC (soit 9 823 748 €HT).

Plan de financement global des logements :

Le plan de financement prévisionnel est le suivant pour un investissement global de 10 363 364 € TDC :

| | |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| NMH | 9 284 614 € soit 89,6% |
| - Fonds Propres : | 1 590 000 € |
| - Emprunts totaux, dont : | 7 694 614 € |
| <i>Prêt sur le Foncier :</i> | 1 975 100 € |
| <i>Prêt sur les travaux :</i> | 5 719 514 € |
| Subvention Etat/ANRU | 178 750 € soit 1,7% |
| Subvention de Nantes Métropole | 862 500 € soit 8,3% |
| Dont Plan de relance | 397 500 € |
| Subvention Action Logement | 37 500 € soit 0,4% |



V – Planning prévisionnel

| Objet | | Date |
|-----------|--|-----------------------------------|
| ETUDES | Bureau du CA - engagement de principe et acquisition du foncier | 9 Novembre 2021 |
| | Dépôt PC | 23 Décembre 2021 |
| | Obtention PC | 11 Aout 2022 |
| | Recours contentieux devant le TA | Septembre 2022 – 21 Juillet 2023 |
| | Pourvoi en cassation devant le Conseil d'état | Septembre 2023 – 19 Novembre 2024 |
| | Obtention des agréments de financements LLS | Décembre 2022 |
| | Bureau du CA – acquisition complémentaire de foncier et conclusion bail emphytéotique avec ASL de quartier | 22 septembre 2023 |
| | Acte d'acquisition du foncier auprès de NMA | 20 Décembre 2024 |
| | Bureau du CA – évolution du PDR et réalisation de l'opération | 29 janvier 2025 |
| | Signature convention de participation avec CIF/ADI (SAS Plateau des Gohards) | 15 février 2025 |
| TRAVAUX | Démarrage travaux | 2ème trimestre 2025 |
| | Durée prévisionnelle travaux | 30 mois |
| LIVRAISON | Livraison à l'agence BOTTIERE | 2ème trimestre 2028 |

VI – Conclusions

- . Vu l'article R.421-16 4° et 6° 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°88/21 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 9 novembre 2021 portant engagement de principe de l'opération et acquisition du foncier,
- . Vu la délibération n° 68/23 du Bureau du Conseil d'Administration du 22 septembre 2023 portant acquisition complémentaire de foncier et conclusion d'un bail emphytéotique avec l'ASL de quartier,
- . Vu l'exposé qui précède.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DÉLIBÉRÉ

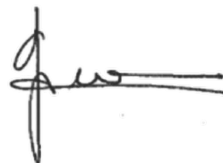
Approuve,

- L'évolution du prix de revient et du financement de l'opération ZAC Doulon-Gohards Fragment Nord portant sur la construction de 53 logements locatifs sociaux,
- La signature de la convention de participation de NMH aux frais d'aménagement de la parcelle auprès de CIF/ADI (SAS Plateau des Gohards), à hauteur de 153 €HT/m² de surface plancher construite,
- L'acquisition en VEFA auprès du groupement CIF/ADI (SAS Plateau des Gohards), de 53 DRJS portant sur des places de stationnement situées dans le parking silo de l'opération, au prix de 9 099,52 € HT soit 9 600 € TTC par DRJS, pour une durée de 40 années,
- La réalisation de l'opération ZAC Doulon-Gohards Fragment Nord portant sur la construction de 53 logements locatifs sociaux.

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

Le 29 Janvier 2025,

Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO



Plan localisation ZAC



Plan masse



