
BUREAU

Le mercredi 11 juin 2025, 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 :

M. Thomas QUÉRO
Mme Marie Annick BENÂTRE
Mme Abbassia HAKEM
Mme Laurence BROSSEAU
M. Lucien BERTIN

Assistaient en visioconférence :

Mme Catherine BASSANI
M. Pascal PRAS

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. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,
Mme JAVELAUD, Directrice de l'Expérience et de la Satisfaction Clients (*à partir de 10h43*),
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 11 juin 2025

Délibération n° 62/25 DGAHP

Objet : NANTES – ZAC DOULON-GOHARDS FRAGMENT NORD – PROGRAMMES DE CONSTRUCTION NEUVE « VERDURA » et « BUCOLIA » – ACQUISITION DE 20 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AUPRES DU PROMOTEUR AETHICA ADI – ENGAGEMENT DE PRINCIPE ET ACQUISITION EN VEFA

Considérant que :

I – Contexte

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

Le promoteur AETHICA-ADI développe un projet résidentiel situé sur la première tranche la ZAC Doulon-Gohards, à Nantes, sur laquelle NMH réalise également en maîtrise d'ouvrage 3 bâtiments de logements locatifs sociaux (53 logements).

Le groupe AETHICA prévoit la construction de 2 bâtiments, programmes dénommés « VERDURA » et « BUCOLIA », comportant en tout 53 logements collectifs, dont 20 logements sont proposés en VEFA à Nantes Métropole Habitat, permettant l'engagement des travaux de construction de ces 2 bâtiments.

Par ailleurs, Nantes Métropole Habitat se portera également acquéreur de 20 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 15 000 €TTC (13 636,36 € HT) par DRJS, réalisés par la SAS PLATEAU DES GOHARDS.

II – Programme

Nantes Métropole Habitat se propose d'acquérir en VEFA auprès du promoteur AETHICA-ADI :

- Dans le programme « VERDURA », 12 logements, financés en PLS (2 T1, 3 T2, 3 T3, 4 T4), pour une surface habitable globale d'environ 761,00 m², au prix de 3 063 € HT/m², soit un montant global de 2 330 943€ HT (2 564 037,30 € TTC).

- Dans le programme « BUCOLIA », 8 logements, financés en PLS (2 T1, 4 T2, 2 T3), pour une surface habitable globale d'environ 389,30 m², au prix de 3 063 € HT/m², soit un montant global de 1 192 425,90 € HT (1 311 668,49 € TTC).

Nantes Métropole Habitat se propose d'acquérir en VEFA auprès de la SAS PLATEAU DES GOHARDS :

- 20 droits réels de jouissance spéciale (DRJS) d'une durée de 40 années (un DRJS par logement acquis), au sein du parking commun, au prix de 15 000 € TTC/DRJS, soit un montant global de 300 000 € TTC (13 636,36 € HT/DRJS, soit 272 727,27 € HT au total).

III – Faisabilité financière de l'opération

Le programme et le prix de revient estimés à ce stade, pour les 20 logements locatifs sociaux PLS, permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation, le prix de revient ressortant actuellement est de **4 588 649 € TDC** (4 179 507 € HT), soit un ratio de 3 522 € TDC/m².

Plan de financement prévisionnel :

NMH	4 588 649 € soit 100 %
- Prêt CDC Foncier 60 ans	1 606 027 €
- Prêt CDC Travaux 40 ans	2 982 622 €

IV – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etude	Bureau du CA – engagement de principe et acquisition en VEFA	11 Juin 2025
	Signature du contrat de réservation	Fin Juillet 2025
	Dépôt du dossier de financement	Juillet 2025
	Signature acte de vente	Octobre 2025
Travaux	Démarrage travaux	4 ^{ème} trim 2025
	Durée des travaux	20 mois
Livraison	Livraison à l'agence Bottière	2 ^{ème} trim 2027

V – 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 l'avis de la Direction Régionale des Finances Publiques, Pôle d'Evaluation domaniale,
- . Vu l'exposé qui précède.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERÉ

Engage le principe de l'opération et approuve,

- L'acquisition en VEFA auprès du promoteur AETHICA-ADI :
 - dans le programme « VERDURA », 12 logements locatifs sociaux pour une surface habitable globale d'environ 761,00 m², au prix de 3 063 € HT/m²,
 - dans le programme « BUCOLIA », 8 logements locatifs sociaux pour une surface habitable globale d'environ 389,30 m², au prix de 3 063 € HT/m²,
- L'acquisition en VEFA auprès de la SAS PLATEAU DES GOHARDS :
 - 20 droits réels de jouissance spéciale d'une durée de 40 années (un DRJS par logement acquis), au sein du parking commun, au prix de 15 000 € TTC/DRJS, soit un montant global de 300 000 € TTC (13 636,36 € HT/DRJS, soit 272 727,27 € HT au total).
- La prise en charge des frais d'acte relatifs à ces acquisitions.

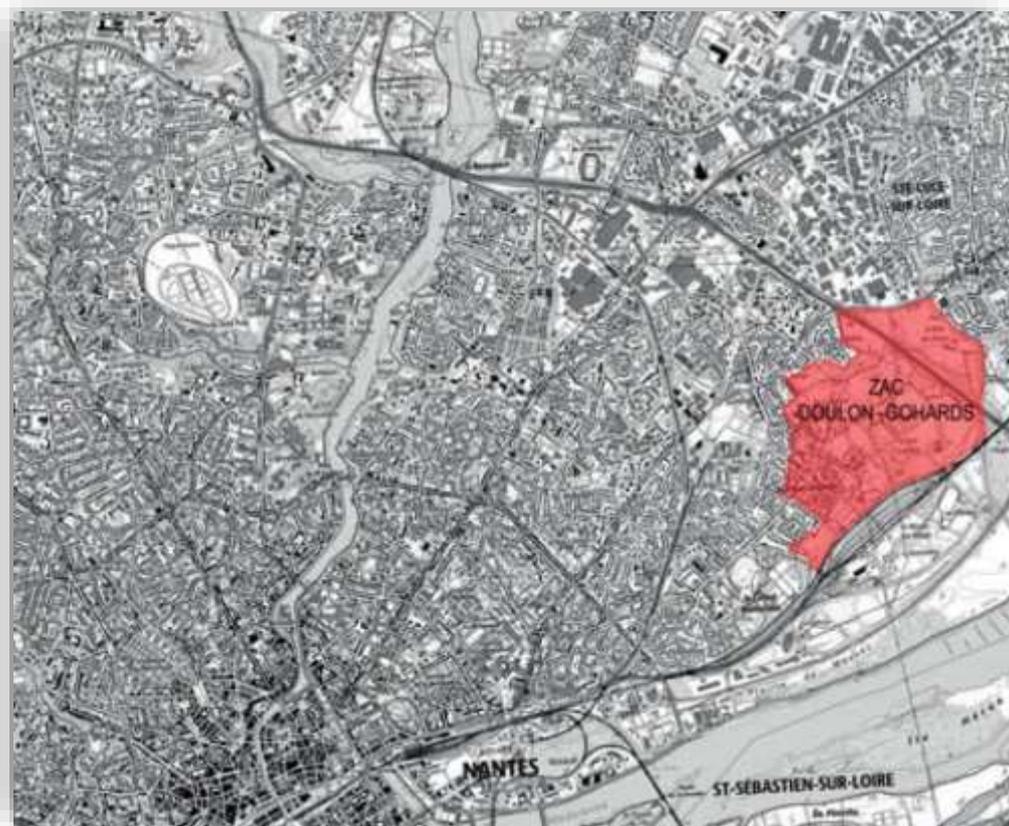
Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes.

Le 11 juin 2025,



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

SITUATION DU PROJET



PERSPECTIVES D'INSERTION DU PROJET « VERDURA » – Architecte Guinée-Potin



PERSPECTIVES D'INSERTION DU PROJET « BUCOLIA » – Architecte JBA

