



\*\*\*\*\*

## BUREAU

\*\*\*\*\*

**Le jeudi 3 juillet 2025**, le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni à 9h30, pour partie en présentiel et pour partie en visioconférence, sur convocation de M. Thomas QUÉRO, Président du Bureau, adressée par voie électronique à chacun de ses membres.

M. QUÉRO se trouvant momentanément empêché, de même que Mme Catherine BASSANI, Vice-Présidente, la séance a été présidée exceptionnellement par Mme Marie Annick BENÂTRE.

**Les membres du Bureau suivants étaient présents :**

Mme Marie Annick BENÂTRE  
Mme Laurence BROSSEAU

**Assistaient en visioconférence :**

Mme Abbassia HAKEM  
M. Pascal PRAS

**Étaient représentés :**

M. Thomas QUÉRO           ⇒ Pouvoir à Mme BENÂTRE  
Mme Fari SALIMY           ⇒ Pouvoir à Mme BENÂTRE

**Absente excusée :** Mme Catherine BASSANI

**Assistaient également :**

M. PATAY, Directeur Général.  
M. IANNUZZI, Directeur Général Adjoint Proximité et Clientèle,  
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 3 juillet 2025

Délibération n° 76/25 DGAHP

**Objet : VERTOU – 442-444-446-448-450-452 ROUTE DE CLISSON – PROGRAMME DE CONSTRUCTION NEUVE « SWEET GARDEN » – ACQUISITION COMPLEMENTAIRE D'UN LOGEMENT LOCATIF SOCIAL AUPRES DU PROMOTEUR NACARAT – 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 Nacarat développe un projet résidentiel route de Clisson à Vertou sur les parcelles cadastrées AS n°181, 211, 393, 395, 397, 399 et 401.

Sur la tranche 1 de l'opération baptisée « Sweet Garden », le promoteur Nacarat réalise un programme comprenant : 23 logements collectifs sociaux, financés en PLUS/PLAI, 35 logements collectifs sociaux, financés en PLS, et 34 logements collectifs destinés au marché libre.

Ce projet, structuré autour de cinq bâtiments, proposera des constructions en rez-de-chaussée + 3 étages, incluant également deux niveaux de sous-sol.

Nacarat a obtenu son permis de construire le 26 novembre 2021. Le démarrage des travaux a eu lieu en décembre 2022, avec une livraison prévue pour mars 2026.

Dans le cadre de cette opération, Nantes Métropole Habitat s'est déjà engagé à acquérir 34 logements locatifs sociaux, en vertu d'un contrat de réservation signé le 27 décembre 2024, avec une signature d'acte prévue au plus tard au 31 juillet 2025.

Lors de l'approbation par le Bureau de Nantes Métropole Habitat le 20 septembre 2024 de l'acquisition en VEFA de 34 logements collectifs sociaux en PLS, le promoteur Nacarat avait prévu de commercialiser le logement objet de la présente délibération sur le marché libre. Les acquéreurs initialement fléchés n'ont pas donné suite.

Dans ce contexte, et dans une volonté partagée de renforcer l'offre locative sociale, le promoteur s'est rapproché de Nantes Métropole Habitat pour proposer ce logement dans les mêmes conditions que celles convenues pour les 34 premiers logements. Cette initiative s'inscrit pleinement dans les objectifs de mixité sociale portés par la collectivité.

## II – Action proposée

Compte tenu de cette opportunité immobilière, Nantes Métropole Habitat se propose d'acquérir auprès du promoteur Nacarat le dernier logement disponible de la tranche 1 de l'opération, soit un logement locatif social (T3), financé en PLS, ainsi qu'une place de stationnement en sous-sol.

L'acquisition a été négociée auprès du promoteur au prix de :

- 3 050 € HT/m<sup>2</sup> SHAB, pour le logement locatif social financé en PLS avec une place de stationnement en sous-sol.

A ce jour, et au regard des surfaces présentées sur le plan actuel, le montant de l'acquisition est estimé à :

- 215 269 € HT pour le logement locatif social et le stationnement en sous-sol.

## III – Faisabilité financière de l'opération

Le programme et le prix de revient estimés à ce stade, pour le logements locatif social, permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation.

Le prix de revient ressortant actuellement pour le logement locatif social PLS est de 3 479 € TTC par m<sup>2</sup> de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 261 231 € TTC.

Plan de financement prévisionnel pour un prix de revient prévisionnel total de 261 231 € TTC :

Plan de financement prévisionnel :

<b>NMH</b>	<b>261 231 € soit 100 %</b>
- Prêt CDC Foncier 80 ans	78 369 €
- Prêt CDC Travaux 40 ans	182 862 €

## IV – Planning prévisionnel

Objet	Date	
Etudes	Bureau du CA : engagement de principe et acquisition en VEFA	3 juillet 2025
	Signature du contrat de réservation	Juillet 2025
	Dépôt du dossier de financement	Juillet 2025
	Signature acte de VEFA	Janvier 2026
Travaux	Démarrage travaux	Décembre 2022
	Durée des travaux	39 mois
Livraison	Livraison à l'agence Goudy	Mars 2026

## V – 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 la délibération n°63/24 du Bureau du Conseil d'Administration du 20 septembre 2024 portant engagement de principe et acquisition de 34 logement sociaux en VEFA,
- . Vu l'avis de la Direction Régionale des Finances Publiques, Pôle d'Evaluation domaniale, en date du 11 juin 2025,
- . 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 Nacarat de 1 logement locatif social, ainsi que 1 place de stationnement en sous-sol, au prix de 3 050 € HT/m<sup>2</sup> SHAB,
- La prise en charge des frais d'acte.

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

Le 3 juillet 2025,

La Présidente de séance  
**Marie-Annick BENÂTRE**



## SITUATION DU PROJET



Projet situé  
442-444-446-448-450-452  
Route de Clisson, 44120 VERTOU

## PERSPECTIVE D'INSERTION DU PROJET



## PLAN DE MASSE



## PLAN DE VENTE DU LOGEMENT

- T3 :

