
BUREAU

Le mardi 10 février 2026, le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni à 14h00, 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 Laurence BROSSEAU
Mme Abbassia HAKEM
M. Carl PELÉ

Participait en visioconférence :

Mme Catherine BASSANI

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 Général Adjoint RSE et Communication,
M. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,
Mme WASYLYSZYN, Chargée de la Prospective et du Contrôle de Gestion (à partir de 15h40),
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 10 février 2026

Délibération n° 12/26 DGAHP

Objet : NANTES – ZAC DOULON-GOHARDS FRAGMENT NORD – PROGRAMME DE CONSTRUCTION NEUVE « BUCOLIA » – ACQUISITION COMPLEMENTAIRE DE 21 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 de la ZAC Doulon-Gohards, à Nantes, sur laquelle Nantes Métropole Habitat 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.

Dans un premier temps, Nantes Métropole Habitat s'est porté acquéreur, en financement PLS, auprès du promoteur Aethica, de 12 logements, dans le bâtiment « Verdura » et de 8 logements dans le bâtiment « Bucolia ».

En complément, afin de sécuriser la commercialisation et l'engagement des travaux de construction de ces 2 bâtiments, il est proposé à Nantes Métropole Habitat l'acquisition en PLS de 21 logements supplémentaires dans le bâtiment « Bucolia ».

Nantes Métropole Habitat se portera également acquéreur de 21 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 « Bucolia » :

- 21 logements financés en PLS (4 T2, 12 T3 et 5 T4), pour une surface habitable globale d'environ 1 395,30 m², au prix de 2 895 € HT/m², soit un montant global de 4 039 393,50 € HT (4 443 332,85 € TTC).

Ces 21 logements viennent en sus des 8 logements financés en PLS (2 T1, 4 T2 et 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), et faisant déjà l'objet d'un contrat de réservation en date du 17 décembre 2025.

Nantes Métropole Habitat se propose également d'acquérir en VEFA auprès de la SAS Plateau des Gohards :

- 21 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 435 000 € TTC (13 636,36 € HT/DRJS, soit 395 454,44 € HT au total).

Ces 21 DRJS viennent en sus des 8 DRJS faisant déjà l'objet d'un contrat de réservation en date du 17 décembre 2025.

III – Faisabilité financière de l'opération

Le programme et le prix de revient estimés à ce stade, pour les 29 (21+8) logements locatifs sociaux PLS de « Bucolia », permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation, le prix de revient ressortant actuellement à **6 692 479 € TDC** (6 095 962 € HT), soit un ratio de 3 480 € TDC/m².

Plan de financement prévisionnel :

NMH	6 692 479 € soit 100 %
- Prêt CDC Foncier 80 ans	2 342 368 €
- Prêt CDC Travaux 40 ans	4 350 111 €

IV – Planning prévisionnel

Objet	Date
Bureau du CA – engagement de principe et acquisition en VEFA de 8 logements PLS sur « BUCOLIA » et 8 DRJS associés	11 juin 2025
Signature des contrats de réservation 8 PLS et 8 DRJS	17 déc.2025
Bureau du CA – engagement de principe et acquisition complémentaire en VEFA de 21 logements PLS sur « BUCOLIA » et 21 DRJS associés	10 février 2026
Signature des contrats de réservation 21 PLS et 21 DRJS	Mars 2026
Dépôt du dossier de financement	Avril 2026
Signature acte de vente	Juillet 2026

Travaux	Démarrage travaux	1 ^{er} trim 2026
	Durée des travaux	20 mois
Livraison	Livraison à l'agence Malakoff	4 ^{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 la délibération n°62/25 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 11 juin 2025 portant engagement de principe et acquisition en VEFA de 8 logements PLS sur « Bucolia » et 8 DRJS associés,
- . Vu les avis (logements et DRJS) de la Direction Régionale des Finances Publiques, Pôle d'Evaluation domaniale, en date du 29 décembre 2025,
- . Vu l'exposé qui précède.

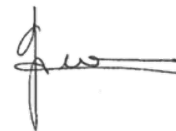
LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERÉ

Engage le principe de l'opération et approuve,

- L'acquisition complémentaire en VEFA auprès du promoteur AETHICA-ADI de 21 logements, financés en PLS (4 T2, 12 T3, 5 T4), pour une surface habitable globale d'environ 1 395,30 m², au prix de 2 895 € HT/m², soit un montant global de 4 039 393,50 € HT (4 443 332,85 € TTC).
- L'acquisition complémentaire en VEFA auprès de la SAS PLATEAU DES GOHARDS de 21 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 435 000 € TTC (13 636,36 € HT/DRJS, soit 395 454,44 € HT au total).
- La prise en charge des frais d'acte relatifs à ces acquisitions.

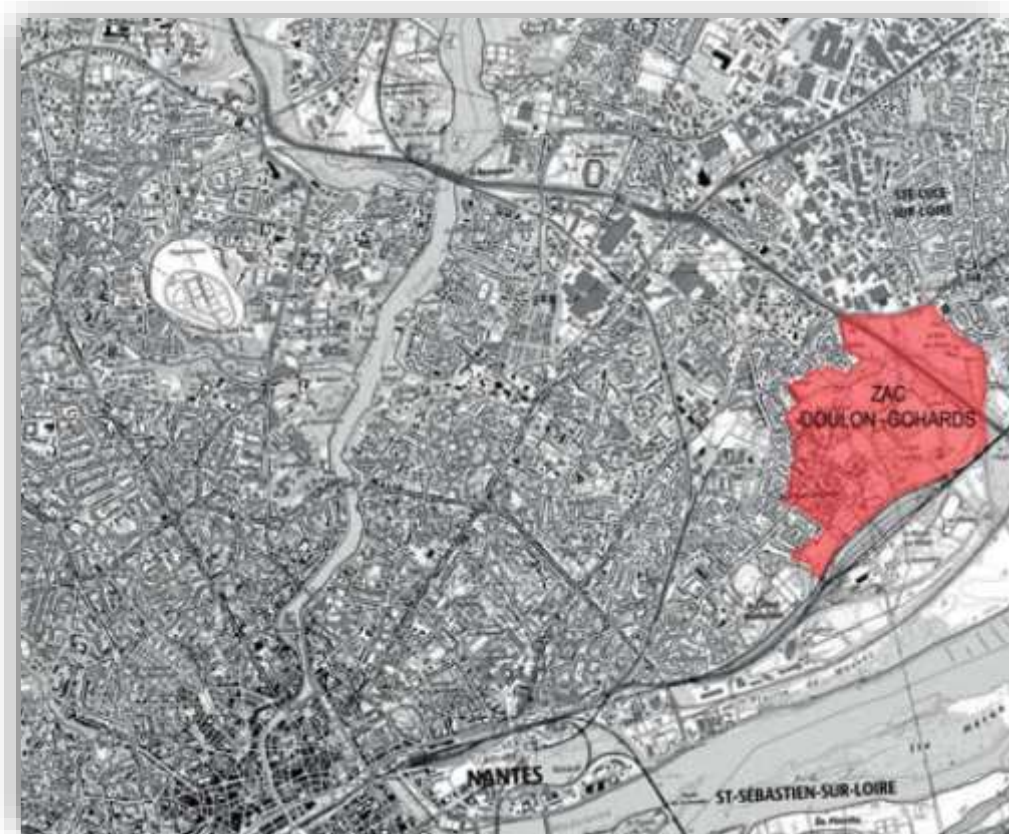
Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (7 voix).

Le 10 février 2026,



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

SITUATION DU PROJET



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

