
BUREAU

Le 21 novembre 2025, 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 Fari SALIMY

Assistait en visioconférence :

Mme Abbassia HAKEM (à partir de 14H30 – délibération n° 112)

Était représentée :

Mme Catherine BASSANI ⇒ Pouvoir à M. QUÉRO

Absent excusé : M. Pascal PRAS

Assistaient également à la séance :

M. PATAY, Directeur Général,
Mme RENAUD-MARTIN, Directrice Générale Adjointe Habitat et Patrimoine,
M. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,
Mme JAVELAUD, Directrice de l'Expérience et de la Satisfaction Clients (à partir de 15H25),
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 21 novembre 2025

Délibération n° 112/25 DGAHP

Objet : NANTES – ZAC DOULON-GOHARDS FRAGMENT LOUËTRIE – CONSTRUCTION DE 31 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET D'UNE CRÈCHE – ENGAGEMENT DE PRINCIPE

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.

Le fragment de la Louëtrie permet la rencontre entre deux entités paysagères du secteur Doulon Gohards, au Nord, le boisement humide où s'écoule le ruisseau des Gohards et au Sud, un paysage plus « agricole » de parcelles en lanières, de serres, et de fermes.

L'ilot 6 est situé au Nord du Fragment Louëtrie, à proximité immédiate du ruisseau et de la grande traversée paysagère.

La programmation du futur quartier est majoritairement résidentielle, avec des bâtiments de logements, un parking silo et 2 équipements publics structurants, l'école Claire Brétécher déjà réalisée et une crèche qui prendra place au RDC de l'ilot 6.

Nantes Métropole Habitat portera, en maîtrise d'ouvrage directe, la réalisation de 31 logements locatifs sociaux et assurera, dans le cadre d'un transfert de maîtrise d'ouvrage de la part de Nantes Métropole Aménagement, la construction d'une crèche de 60 places en rez-de-chaussée du bâtiment.

La construction privilégiant les matériaux biosourcés (objectif niveau 2 du référentiel Biosourcé), respectera les seuils 2025 de la réglementation énergétique, et préservera le caractère boisé préexistant de la parcelle.

II – Programme

Le projet sera composé :

- de **31 logements locatifs sociaux** (12 T2 + 8 T3 + 7 T4 + 4 T5) pour environ 1 978 m² de surfaces habitable (2 170 m² de surfaces plancher)

- et d'une crèche de 60 places pour environ 752 m² de surface utile.

Les financements des logements seront les suivants : 15 PLUS Etat, 3 PLUS ANRU et 13 PLAI ANRU.

III – Acteurs et partenaires du projet

Aménageur : Nantes Métropole Aménagement

Maîtrise d'œuvre urbaine : LAQ

Opérateurs partenaires : Direction de la Petite Enfance de la Ville de Nantes / Direction du BATII de Nantes Métropole

IV – Faisabilité financière de l'opération

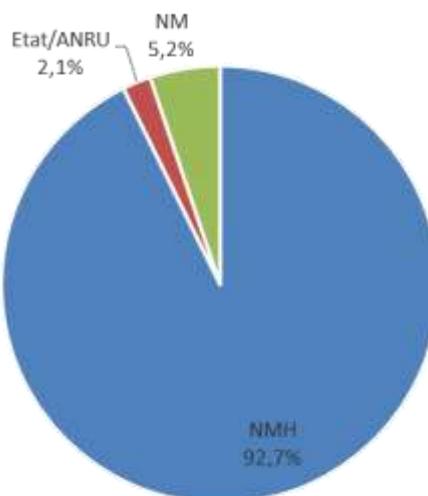
Logements locatifs sociaux PLUS/PLAI

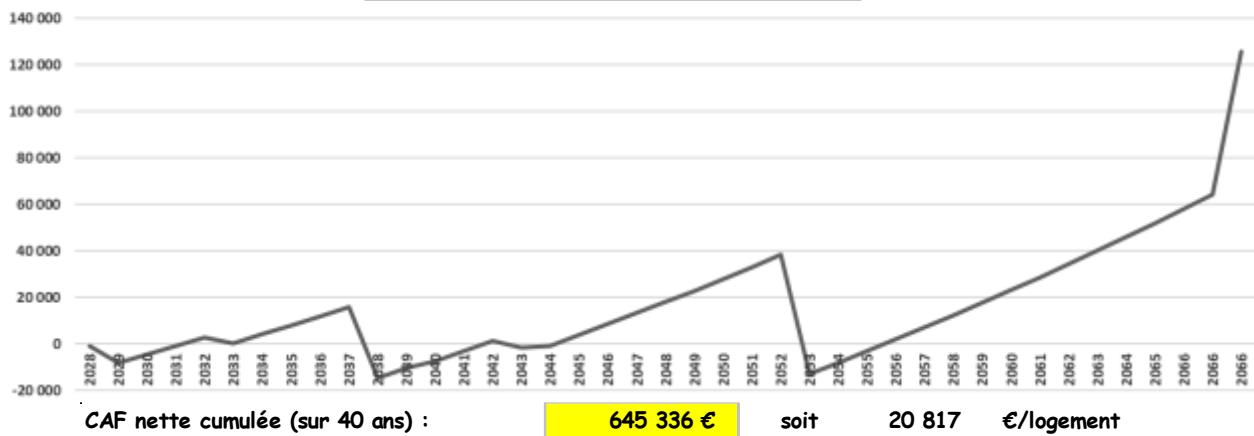
Le programme de travaux et le prix de revient estimés, à ce stade, permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation, le coût de sortie ressortant actuellement à 2 996 € TDC /m² SU (soit 2 840 € HT /m² SU), soit un prix de revient prévisionnel de 6 264 845 € TDC (soit 5 946 839 € HT).

Plan de financement global des logements :

Le plan de financement prévisionnel est le suivant pour un investissement global de **6 264 845 € TDC** :

NMH	5 810 805 € soit 92,7%
- Fonds Propres :	1 087 640 €
- Emprunts totaux :	4 723 165 €
-Prêt sur le Foncier :	733 347 €
-Prêt sur les travaux :	3 825 518 €
-Prêt bonifié NPNRU (AL)	164 300 €
Subvention Etat/ANRU	130 040 € soit 2,1%
Subvention de Nantes Métropole	324 000 € soit 5,2%



Equilibre d'expl° de l'opération neuve (en €/an) :**La crèche**

Nantes Métropole Aménagement a confié la maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de la crèche à Nantes Métropole Habitat (signature d'une convention de transfert de maîtrise d'ouvrage). Le montant de la rémunération de Nantes Métropole Habitat pour la délégation de la maîtrise d'ouvrage est de 96 000 €HT.

La viabilité économique actualisée pour la réalisation de la crèche a été validée au cours du Groupe de Validation Territorial du 9 juin 2025 (instance d'arbitrage Ville de Nantes et Nantes Métropole), pour un montant global de 3 061 000 M € HT (3 667 000 M € TTC), considérant les estimations de travaux à ce stade.

V – Planning prévisionnel

	Objet	Date
Etudes	Bureau du CA – Acquisition du foncier	17 septembre 2025
	Acquisition du foncier – Promesse	Fin Octobre 2025
	Bureau du CA – Engagement de l'opération	21 novembre 2025
	Dépôt dossier financement prévisionnel	30 Octobre 2025
	Dépôt PC	Novembre 2025
	Acquisition du foncier - Acte	Juillet 2026
Travaux	Démarrage travaux	4 ^{ème} trimestre 2026
	Durée prévisionnelle travaux	26 mois
Livraison	Livraison à l'agence	1 ^{er} trimestre 2029

VI – 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°87/25 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 17 septembre 2025 portant acquisition du foncier,
. Vu l'exposé qui précède.

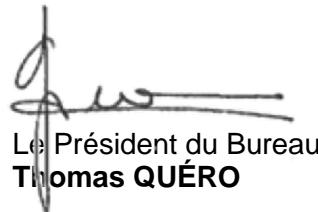
LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DÉLIBÉRÉ

Approuve,

- L'engagement de l'opération « ZAC Doulon-Gohards Fragment Louëtrie » portant sur la construction de 31 logements locatifs sociaux et d'une crèche de 60 places dans les conditions précédemment exposées.

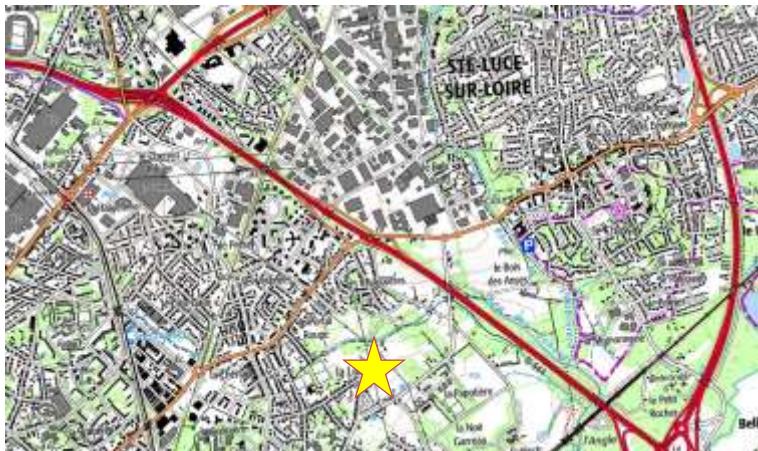
Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (6 voix).

Le 21 novembre 2025,



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

Plan de situation



Perspective / Axonométrie

