
BUREAU

Le 9 décembre 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 Catherine BASSANI
Mme Marie Annick BENÂTRE
Mme Fari SALIMY

Assistait en visioconférence :

Mme Abbassia HAKEM

Était représentée :

Mme Laurence BROSSEAU ⇒ 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,
M. RIVET, Directeur des Ressources Financières (de 14h45 à 14h52),
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 9 décembre 2025

Délibération n° 128/25 DGAHP

Objet : THOUARE-SUR-LOIRE – 82 RUE DE MAUVES – PROGRAMME DE CONSTRUCTION NEUVE – ACQUISITION EN VEFA DE 33 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET 43 PLACES DE STATIONNEMENTS AUPRES DU PROMOTEUR LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS – COMMERCIALISATION DE 10 LOGEMENTS ET 12 PLACES DE STATIONNEMENTS SOUS LE REGIME DU BAIL REEL SOLIDAIRE (BRS) – EVOLUTION DU PROGRAMME ET DU PRIX DE REVIENT

Considérant que :

I – Contexte

Dans le cadre de sa stratégie d'acquisition foncière au service du développement du logement social sur le territoire métropolitain, Nantes Métropole Habitat a procédé, le 11 octobre 2024, à l'acquisition de la parcelle cadastrée AX 238 située au 82 bis rue de Mauves à Thouaré-sur-Loire. Cette acquisition a été approuvée par délibération du Bureau du Conseil d'Administration de NMH en date du 4 juillet 2024.

Parallèlement, le promoteur Les Nouveaux Constructeurs (LNC) s'est engagé dans une démarche de développement immobilier sur la parcelle voisine, cadastrée AX 237, située au 82 rue de Mauves, en signant une promesse unilatérale de vente avec les propriétaires fonciers, en vue d'y réaliser un projet résidentiel.

Soucieuse d'une cohérence urbaine et d'un aménagement harmonieux de ce secteur, la ville de Thouaré-sur-Loire a exprimé sa volonté de voir émerger un projet commun sur ces deux emprises foncières. En réponse à cette attente, NMH et LNC ont déposé conjointement un permis d'aménager. Ce projet d'ensemble prévoit notamment la création d'espaces partagés entre les deux entités, renforçant ainsi l'unité paysagère et fonctionnelle du futur quartier.

Sur la parcelle cadastrée AX 237, dont la maîtrise foncière est assurée par le promoteur LNC, il est prévu, en accord avec la ville de Thouaré-sur-Loire, la réalisation d'un programme comportant désormais 33 logements collectifs sociaux (et 43 places de stationnements), financés en PLS, et 10 logements (+12 places de stationnement) en accession abordable BRS, répartis sur trois bâtiments en rez-de-chaussée +1 étage +1 attique.

Les 56 stationnements seront situés en aérien (avec 1 place dédiée à la copropriété).

II – Programme

Le projet initialement approuvé par le Bureau du Conseil d'administration du 11 juin 2025 intégrait :

- L'acquisition en VEFA de 35 logements locatifs sociaux (16 T2, 9 T3, 6 T4 et 4 T5), financés en PLS, ainsi que 35 places de stationnement en aérien, au prix de 2900 €/HT/m²SHAB,
- La commercialisation de 10 logements BRS (2 T2, 4 T3 et 4 T4), par la signature d'un mandat de commercialisation avec l'OFS AAS.

Suite à de nouveaux échanges entre le promoteur, NMH, les partenaires et les services de la Ville de Thouaré-sur-Loire, le projet intègre désormais :

- L'acquisition en VEFA de 33 logements locatifs sociaux (11 T2, 13 T3, 5 T4 et 4 T5) financés en PLS avec 43 places de stationnement en aérien, au prix de 2 900 € HT/m² SHAB,
- La commercialisation de 10 logements BRS (2 T2, 4 T3 et 4 T4) et 12 places de stationnement aérien, par la signature d'un mandat de commercialisation avec l'OFS AAS.

A ce jour, et au regard des surfaces présentées sur les plans actuels, le montant de l'acquisition en VEFA est estimé à 6 187 788 € HT pour 33 logements locatifs sociaux et 43 stationnements aériens.

III – Faisabilité financière de l'opération

Le programme et le prix de revient estimés à ce stade, pour les 33 logements locatifs sociaux (PLS) et les 43 stationnements associés, permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation, le prix de revient ressortant actuellement à 3 392 € TTC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 7 432 136 € TTC.

L'évolution du prix de revient se justifie par l'acquisition de 33 logements (au lieu des 35 initialement prévus).

Plan de financement prévisionnel actualisé :

NMH	7 432 136 € soit 100 %
- Prêt CDC Foncier 80 ans	2 229 641 €
- Prêt CDC Travaux 40 ans	5 202 495 €

IV – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA – engagement de principe et acquisition en VEFA	11 juin 2025
	Bureau du CA – évolution du programme et du prix de revient	9 décembre 2025
	Signature contrat de réservation	Décembre 2025
	Dépôt du dossier de financement	Décembre 2025
	Purge du PC puis signature acte authentique de VEFA	Fin 2 ^{ème} trimestre 2026
Travaux	Démarrage travaux	3 ^{ème} trimestre 2026
	Durée des travaux	22 mois
Livraison	Livraison à l'agence	2 ^{ème} trimestre 2028

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°59/25 du Bureau du Conseil d'Administration du 11 juin 2025 portant engagement de principe et acquisition en VEFA,
- . Vu l'avis de la Direction Régionale des Finances Publiques, Pôle d'Evaluation domaniale, en date du 1^{er} décembre 2025,
- . Vu l'exposé qui précède.

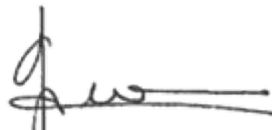
LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERÉ

approuve,

- L'évolution du programme et du prix de revient portant l'acquisition en VEFA auprès du promoteur Les Nouveaux Constructeurs à 33 logements locatifs sociaux et 43 places de stationnement en aérien, au prix de 2 900 € HT/m² SHAB,
- La commercialisation de 10 logements BRS et 12 places de stationnements par la signature d'un mandat de commercialisation avec l'OFS AAS,
- La prise en charge des frais d'acte.

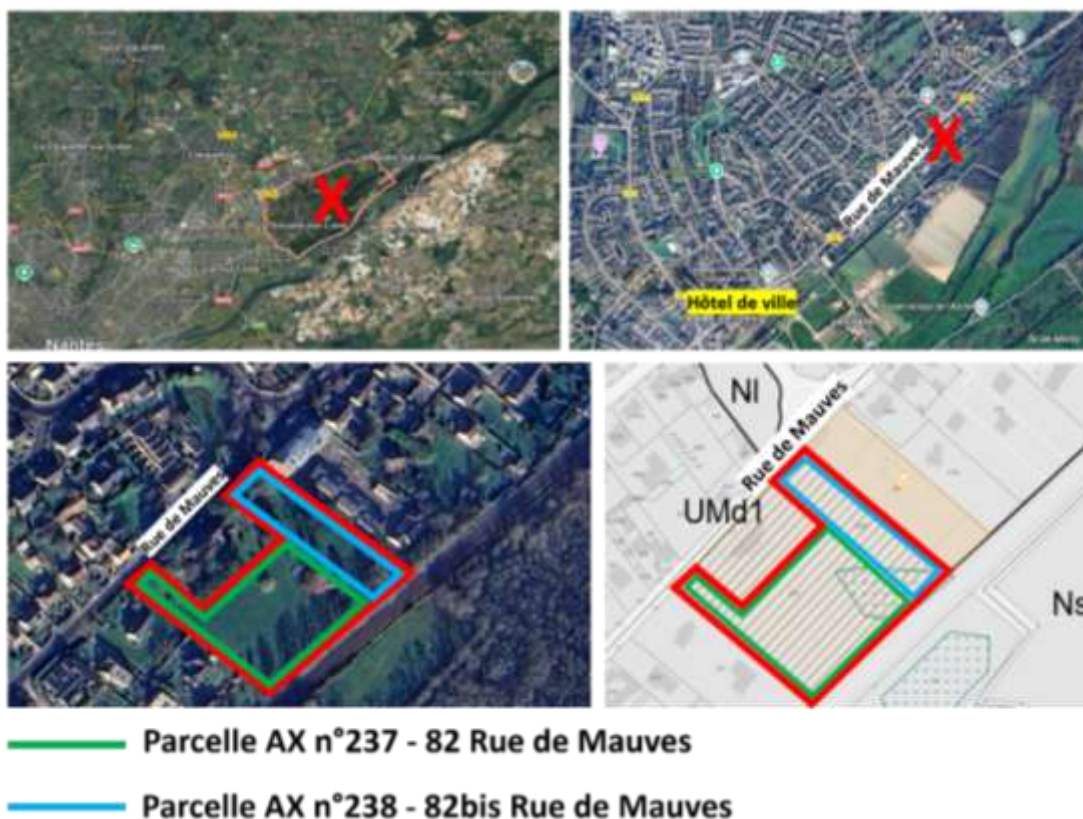
Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (6 voix).

Le 9 décembre 2025,



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

SITUATION DU PROJET



PLAN DE MASSE



PERSPECTIVES D'INSERTION DU PROJET DU PROMOTEUR LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

