
BUREAU

Le mercredi 29 janvier 2025, le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni à 14h00, sous la présidence de Monsieur Thomas QUÉRO, Président du Bureau, suivant convocation qui a été adressée par voie électronique à chacun de ses membres.

Étaient présents :

M. Thomas QUÉRO
Mme Catherine BASSANI
Mme Marie Annick BENÂTRE
Mme Abbassia HAKEM (*jusqu'à 15h46, délibération n°20 incluse*)
Mme Laurence BROSSEAU
M. Lucien BERTIN

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 de la Communication et des Relations Institutionnelles (*jusqu'à 14h30*)
M. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,
M. JOURDHIER, Chargé de mission Sécurité et Tranquillité (*à partir de 15h46*)
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 29 janvier 2025

Délibération n° 05/25 DGAHP

Objet : THOUARE-SUR-LOIRE – OPERATION « ROUTE DE LA BARRE » – CONSTRUCTION DE 44 LOGEMENTS DONT 32 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET 12 LOGEMENTS EN BAIL REEL SOLIDAIRE (BRS) – EVOLUTION DU PROGRAMME ET DU PRIX DE REVIENT

Considérant que,

I – Contexte

Dans le cadre de sa politique de développement patrimonial, Nantes Métropole Habitat se met au service de chacune des 24 communes de la Métropole afin de soutenir les objectifs métropolitains de création de logements.

Souhaitant voir se développer une opération de logements locatifs sociaux et d'accession à la propriété route de la Barre, la ville de Thouaré-sur-Loire a retenu Nantes Métropole Habitat pour la réalisation de cette opération.

Le programme de construction vise le développement de petits collectifs et d'habitats individuels en lisière d'espaces naturels (ruisseau de Guette Loup) et dans la continuité d'un secteur pavillonnaire existant.

L'objectif est d'assurer la bonne intégration de ce nouvel ensemble dans un secteur où se côtoient des habitats pavillonnaires diffus, des équipements publics et sportifs ainsi que des espaces naturels.

II – Programme

Ce projet comprendra la construction de 44 logements au total, soit 32 logements locatifs sociaux (dont 10 logements pour jeunes de moins de 30 ans) et 12 logements en bail réel solidaire (BRS). 63 stationnements seront conçus conformément au PLUm (29 places aériennes et 34 stationnements en sous-sol).

Les surfaces imperméabilisées seront limitées afin de maintenir d'importantes surfaces naturelles de pleine terre.

Le projet se composera de logements collectifs (R+1+C) et de logements individuels.
Chaque logement disposera d'un espace extérieur : balcon, terrasse ou jardin privatif.

Les typologies de logements seront les suivantes :

- Pour les 32 logements locatifs sociaux : 14 T2 (dont 10 logements – de 30 ans), 6 T3, 10 T4 et 2 T5.
- Pour les 12 logements en accession sociale BRS : 4 T2, 2 T3 et 6 T4.

Les 32 logements locatifs sociaux (avec 32 stationnements souterrains associés) sont financés de la manière suivante : 14 PLUS Etat, 7 PLAIR et 11 PLS (soit 23 collectifs et 9 individuels), sachant que les 10 logements spécifiques moins de 30 ans représentent 8 PLUS Etat et 2 PLAIR.

III – Acteurs et partenaires du projet

Architecte : TETRARC Architectes

Services dédiés : Service Urbanisme, Ville de Thouaré-sur-Loire, Nantes Métropole

IV – Faisabilité financière de l'opération

Pour mémoire, le bureau du Conseil d'Administration du 23 novembre 2023 avait approuvé un engagement de principe pour une opération comprenant 44 logements dont 21 logements locatifs sociaux, 12 logements en bail réel solidaire (BRS) et 11 logements en accession intermédiaire.

Le prix de revient prévisionnel des 21 logements sociaux était estimé à 3 454 790 € TDC (2 743 € TDC par m² de SU).

Le prix de revient prévisionnel des 12 logements BRS était estimé à 2 409 346 € TDC.

Le prix de revient prévisionnel des 11 logements en accession intermédiaire était estimé à 2 908 256 € TDC.

Logements Locatifs sociaux (14 PLUS Etat et 7 PLAIR) :

Le programme de travaux et le prix de revient estimés à ce stade permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation, le prix de revient ressortant actuellement à 2 908 € TDC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 3 828 897 € TDC (3 543 155 €HT).

Logements Locatifs sociaux PLS :

Le programme de travaux et le prix de revient estimés à ce stade permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation, le prix de revient ressortant actuellement à 3 195 € TDC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 2 470 673 € TDC (2 250 823 €HT).

Plan de financement global des logements LLS :

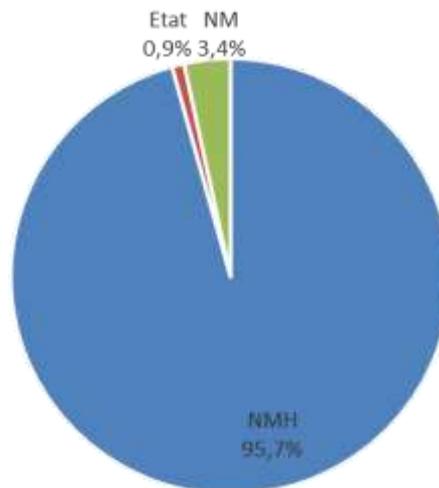
Le plan de financement prévisionnel est le suivant pour un investissement global de **6 299 570 € TDC** :

NMH **6 032 070 TTC soit 95,7%**

- Fonds propres : 737 927 €
- Prêt sur le foncier : 1 344 315 €
- Prêt sur les travaux : 3 949 828 €

Subvention de l'Etat / ANRU **54 500 € TTC soit 0,9 %**

Subvention de Nantes Métropole **213 000€ TTC soit 3,4%**



Logements en Bail Réel Solidaire (12 BRS) :

Le programme de travaux et le prix de revient estimés à 2 359 959 € TDC (2 237 864 € HT) permettent de proposer des prix de vente compatibles avec les plafonds fixés par Nantes Métropole (2 955 €TTC/m² de SHAB, à respecter en moyenne) et avec une marge financière prévisionnelle de 5%.

Plan de financement prévisionnel :

Prêt NMH **2 263 959 € TTC soit 95,9%**

Subvention de Nantes Métropole **66 000 € TTC soit 2,8 %**

Subvention de CD44 **30 000 € TTC soit 1,3 %**

V – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA - Engagement de principe	23 novembre 2023
	Bureau du CA – Evolution du Programme et du prix de revient	29 janvier 2025
	Dépôt Permis de Construire	Novembre 2025
	Dépôt des financements	Juin 2025
Travaux	Démarrage des travaux	4 ^{ème} trimestre 2025
Livraison	Livraison à l'Agence Bottière	4 ^{ème} trimestre 2026

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°82/23 du Bureau Conseil d'Administration en date du 23 novembre 2023 portant engagement de principe de l'opération,
- . Vu l'exposé qui précède.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DÉLIBÉRÉ

Approuve,

- L'évolution du programme et du prix de revient de l'opération « Route de la Barre » à Thouaré-sur-Loire portant sur la construction de 44 logements dont 32 logements locatifs sociaux et 12 logements en bail réel solidaire (BRS)

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

Le 29 janvier 2025,

Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO



Situation du projet



Perspective du projet



Plan masse du projet

