
BUREAU

Le mercredi 14 mai 2025, le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni à 9h30, 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 Laurence BROSSEAU
M. Lucien BERTIN

Assistaient en visioconférence :

Mme Marie Annick BENÂTRE
Mme Abbassia HAKEM (*jusqu'à 10h10 – délibération n° 45 incluse*)
M. Pascal PRAS

Absente excusée : Mme Catherine BASSANI

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 LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 14 mai 2025

Délibération n° 46/25 DGAHP

Objet : THOUARE SUR LOIRE – ROUTE DE LA BARRE – PROGRAMME « LE CLOS DES NOISETIERS » – VENTE DE 12 LOGEMENTS COLLECTIFS, SEMI-COLLECTIFS ET INDIVIDUELS EN BAIL REEL SOLIDAIRE

Considérant que :

I – Contexte

Dans le cadre de sa politique de développement patrimonial, Nantes Métropole Habitat contribue au déploiement d'une métropole solidaire, en mettant en œuvre des programmes de logements en accession abordable en première couronne nantaise.

Le projet « Le Clos des Noisetiers » se situe dans la ville de Thouaré-sur-Loire, route de la Barre à 2 km du centre-ville. Le programme de construction, encadré par une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) du PLUm (Plan Local d'Urbanisme métropolitain), vise le développement de petits collectifs ou habitats intermédiaires (logements superposés avec accès individuels) et de logements individuels. L'objectif est d'assurer la bonne intégration de ce nouvel ensemble dans un secteur pavillonnaire préexistant.

La présente opération a pour objet de réaliser la construction d'un ensemble immobilier de 44 logements, 12 maisons individuelles, 14 logements intermédiaires R+1 et 18 logements collectifs R+1+Comble.

L'opération a par ailleurs obtenu l'agrément de l'OFS Atlantique Accession Solidaire (AAS).

II – Programme

Le programme architectural se compose de 8 bâtiments d'habitation représentant un total de 2 970 m² SP. Les 44 logements bénéficient tous d'un espace extérieur : balcon, terrasse ou jardin privatif. L'opération comprend 63 stationnements dont 20 dédiés pour les logements en BRS.

Les 44 logements se répartissent ainsi :

- 12 logements en BRS
- 32 logements en LLS

La mixité est programmée au palier.
 Typologies des 12 logements BRS : 4 T2, 3 T3 et 5 T4.

Un état descriptif de division et un règlement de copropriété seront établis par géomètre-expert.
 La constitution de cet ensemble immobilier fera l'objet d'un acte notarié.

So Syndic est identifié pour la gestion de la copropriété.

III – Actions proposées

Afin de permettre à Nantes Métropole Habitat de lancer la commercialisation de ces logements auprès des ménages accédants, il convient aujourd'hui d'arrêter le prix de vente des 12 logements BRS de l'opération à la somme de 2 454 100 € TTC (TVA à 5,5%) stationnement inclus.

Le prix de vente des 12 logements hors stationnement est 2 342 100€ TTC.

Le prix de vente des 20 stationnements est 112 000€ TTC.

IV– Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Dépôt du permis de construire	19/11/2024
	Obtention du permis de construire	27/01/2025
	Obtention du PC purgé	Prévision mai 2025
	Comité d'Engagement de l'OFS	24 avril 2025
	Conseil d'administration de l'OFS	03 Mai 2025
	Bureau du CA NMH – validation des prix de vente	14 mai 2025
	Lancement de la commercialisation	Mai 2025
	Lancement appel d'offres travaux	Juin 2025
	Acquisition foncière par l'OFS	Septembre 2025
Travaux	Démarrage travaux	Octobre 2025
Livraison	Livraison	2ème Trimestre 2027

V – Conclusions

- Vu les articles L255-1 à L255-19 du CCH relatifs au bail réel solidaire,
- Vu l'article R421-16-6° du Code la Construction et de l'Habitation,
- 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 du Conseil d'Administration en date du 23 novembre 2023 portant engagement de principe de l'opération,
- Vu la délibération n°05/25 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 29 janvier 2025 portant évolution du programme et du prix de revient de l'opération,
- Vu la décision d'agrément 7 mai 2025 délivrée par l'OFS AAS sur l'opération « Le Clos des Noisetiers »,
- Vu l'exposé qui précède,

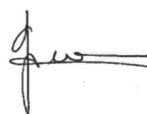
LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DÉLIBÉRÉ

Approuve,

- La cession de 12 logements en BRS aux prix fixés dans la grille ci-annexée,
- Le prix de vente global des 12 logements et 20 stationnements fixé à 2 454 100 € TTC (TVA 5,5%),
- La constitution de l'ensemble immobilier, sa publication (état descriptif de division, règlement de copropriété et autres formalités) et la prise en charge des frais occasionnés.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes (5 voix).

Le 14 mai 2025



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

Grille prix de vente des logements

THOUARE - GRILLE DES PRIX DE VENTE

Code bâtiment	Code logement	Nature	Etage	Typologie	SHAB/m2	Nature annexe	Surface annexe/m2	Nombre de stationnements payants	Prix stationnements	Prix de vente hors stationnement payant	Prix de vente TTC stationnements compris	Prix de vente / m² SHAB	Redevance mensuelle 0,94€ / m² SHAB
M	MI04	Ind	0	T4	84,66	Jardin/terr.>15m²	84,03	1*	6 000,00 €	245 500,00 €	251 500,00 €	2 899,83 €	79,58 €
M	MI08	Ind	0	T4	84,32	Jardin/terr.>15m²	106,00	1*	6 000,00 €	244 500,00 €	250 500,00 €	2 899,67 €	79,26 €
M	MI12	Ind	0	T4	84,35	Jardin/terr.>15m²	90,00	1*	6 000,00 €	244 600,00 €	250 600,00 €	2 899,82 €	79,29 €
C	C002	coll	1	T2	47,87	Balcon	5,36	1**	6 000,00 €	153 200,00 €	159 200,00 €	3 200,33 €	45,00 €
C	C005	coll	1	T2	47,87	Balcon	5,36	1**	6 000,00 €	153 200,00 €	159 200,00 €	3 200,33 €	45,00 €
C	C008	coll	1	T2	47,87	Balcon	5,36	1**	6 000,00 €	153 200,00 €	159 200,00 €	3 200,33 €	45,00 €
C	C101	coll	2	T2	42,94	Balcon	6,66	1**	6 000,00 €	137 400,00 €	143 400,00 €	3 199,81 €	40,36 €
S	S001	coll	0	T3	65,74	Jardin/terr.>15m²	45,00	2***	14 000,00 €	197 200,00 €	211 200,00 €	2 999,70 €	61,80 €
S	S004	coll	0	T4	81,67	Jardin/terr.>15m²	45,00	2***	14 000,00 €	220 500,00 €	234 500,00 €	2 699,89 €	76,77 €
S	S103	coll	1	T3	65,12	Balcon	6,70	2***	14 000,00 €	195 300,00 €	209 300,00 €	2 999,08 €	61,21 €
S	S005	coll	0	T3	61,38	Jardin/terr.>15m²	44,00	2***	14 000,00 €	184 100,00 €	198 100,00 €	2 999,35 €	57,70 €
S	S006	coll	0	T4	79,04	Jardin/terr.>15m²	40,00	2***	14 000,00 €	213 400,00 €	227 400,00 €	2 699,90 €	74,30 €
TOTAL					792,83		483,47		112 000 €	2 342 100 €	2 454 100 €		745,26 €
MOYENNE					66,07					2 954,10 €			

* Les pavillons disposent d'un stationnement sécurisé situé à l'intérieur des bâtiment collectif inclus dans le prix de vente au m2 + un deuxième stationnement à 6 000€ sur le parking extérieur

** Les stationnements des T2 sont situés à l'intérieur des bâtiments collectifs. Ils sont minorés au prix de 6 000€ au regard du prix de vente au m2 d'un T2

*** 2 stationnements payants pour les T3 et T4 intermédiaires - 1 sur le parking extérieur à 6 000€ et 1 à 8 000€ situé dans le bâtiment collectif

Moyenne indiv :	2 899,77 €
Moyenne collectifs :	2 979,61 €

Visuel de l'opération

