

\*\*\*\*\*

## BUREAU

\*\*\*\*\*

**Le mercredi 11 juin 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 Marie Annick BENÂTRE  
Mme Abbassia HAKEM  
Mme Laurence BROSSEAU  
M. Lucien BERTIN

**Assistaient en visioconférence :**

Mme Catherine BASSANI  
M. Pascal PRAS

**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. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,  
Mme JAVELAUD, Directrice de l'Expérience et de la Satisfaction Clients (*à partir de 10h43*),  
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 11 juin 2025

**Délibération n° 58/25 DGAHP**

***Objet : THOUARE-SUR-LOIRE – 82BIS RUE DE MAUVES – PROGRAMME DE CONSTRUCTION NEUVE – CONSTRUCTION DE 25 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX – ENGAGEMENT DE PRINCIPE***

***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 82bis 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 04 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 convenu de déposer 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 sa parcelle, située au 82bis rue de Mauves, cadastrée AX 238, NMH développera une opération en maîtrise d'ouvrage directe (MOAD) comprenant la réalisation de logements locatifs sociaux : 18 logements financés en PLUS / PLAI et 7 logements financés en PLS. Le projet favorisera la mixité typologique à travers une offre combinant logements collectifs et individuels. L'ensemble des stationnements seront situés en aérien.

Dans le cadre du permis d'aménager précité, une régularisation foncière à titre gratuit pourra être faite en faveur de NMH sur une bande de terrain de 3 à 5 mètres, localisée sur la parcelle détenue par LNC, afin d'assurer la continuité de l'aménagement.

Le dépôt du permis de construire par NMH sur sa parcelle AX 238 est prévu pour le 2<sup>ème</sup> trimestre 2026. Le lancement des travaux interviendra au 1<sup>er</sup> trimestre 2027, avec une livraison prévue au 4<sup>ème</sup> trimestre 2028.

## II – Programme

L'Office développera un projet de 25 logements locatifs sociaux en maîtrise d'ouvrage directe, composés de logements collectifs et de logements individuels. Les typologies envisagées des 18 logements financés en PLUS/PLAI sont les suivantes : 8 T2, 4 T3 et 6 T4.

Les typologies envisagées des 7 logements financés en PLS sont les suivantes : 6 T2 et 1 T4.

Les 18 logements locatifs sociaux seront financés de la manière suivante : 12 PLUS et 6 PLAIR.

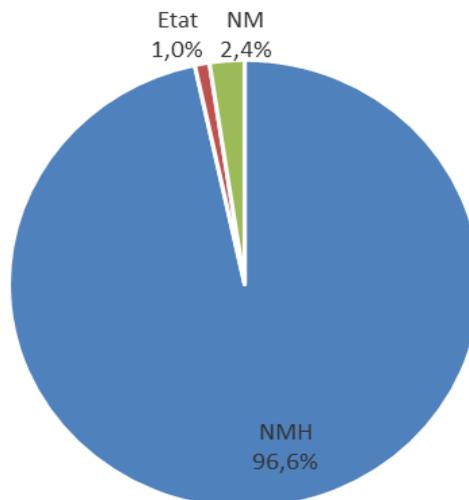
## III – Faisabilité financière de l'opération

Le programme et le prix de revient estimés à ce stade, pour les 18 logements locatifs sociaux, financés en PLUS/PLAI, permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation, le prix de revient ressortant actuellement à 2 818 € TTC par m<sup>2</sup> de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 3 269 025 € TTC.

Le programme et le prix de revient estimés à ce stade, pour les 7 logements locatifs sociaux, financés en PLS, permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation, le prix de revient ressortant actuellement à 3 302 € TTC par m<sup>2</sup> de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 1 173 983 € TTC.

Plan de financement prévisionnel pour un prix de revient prévisionnel total de **4 443 008 € TTC** :

<b>NMH</b>	<b>4 289 008 € soit 96,6 %</b>
- Fonds propres	627 780 €
- Prêt CDC Foncier 80 ans	607 828 €
- Prêt CDC Travaux 40 ans	3 053 400 €
<b>Subvention de l'Etat</b>	<b>46 000 € soit 1,0 %</b>
<b>Subvention de Nantes Métropole</b>	<b>108 000 € soit 2,4 %</b>



#### **IV – Planning prévisionnel**

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA - engagement de principe	11 juin 2025
	Permis d'aménager, déposé par LNC	Juin 2025
	Dépôt PC NMH	Juin 2026
	PC obtenu et purgé de tout recours	Décembre 2026
	Dépôt du dossier de financement	Décembre 2026
Travaux	Démarrage travaux	Mars 2027
	Durée des travaux	20 mois
Livraison	Livraison à l'agence	Novembre 2028

#### **V – 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 l'exposé qui précède.

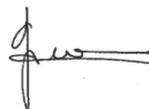
#### **LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERÉ**

**Engage le principe de l'opération et approuve,**

- L'engagement de principe de l'opération « 82bis Rue de Mauves » à Thouaré-sur-Loire portant sur la construction de 25 logements locatifs sociaux.

***Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes.***

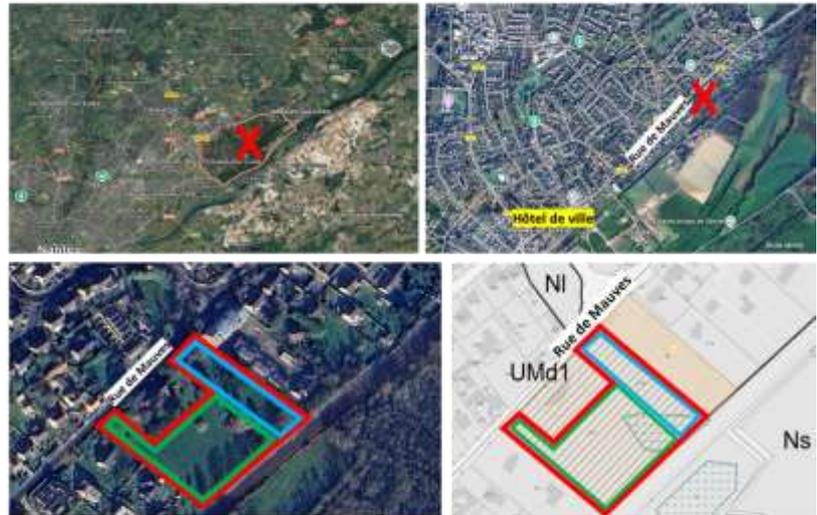
Le 11 juin 2025,



Le Président du Bureau  
**Thomas QUÉRO**

## SITUATION DU PROJET

82-82bis Rue de Mauves  
44470 THOUARE-SUR-LOIRE



Parcelle AX n°237 - 82 Rue de Mauves

Parcelle AX n°238 - 82bis Rue de Mauves

## PLAN DE MASSE



— Projet d'ensemble, objet du permis d'aménager

— Programme NANTES METROPOLE HABITAT

— Programme LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

— Espaces communs du projet d'ensemble – LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS / NANTES METROPOLE HABITAT