

\*\*\*\*\*

## 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° 59/25 DGAHP**

**Objet : THOUARE-SUR-LOIRE – 82 RUE DE MAUVES – PROGRAMME DE CONSTRUCTION NEUVE – ACQUISITION DE 35 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AUPRES DU PROMOTEUR LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS – COMMERCIALISATION DE 10 LOGEMENTS SOUS LE REGIME DU BAIL REEL SOLIDAIRE (BRS) – ENGAGEMENT DE PRINCIPE ET ACQUISITION EN VEFA**

**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 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 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 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 de 35 logements collectifs sociaux, financés en PLS, et de 10 logements en accession abordable BRS, répartis sur trois bâtiments en rez-de-chaussée +1 étage +1 attique.

L'ensemble des stationnements sera situé en aérien.

Le dépôt du permis de construire par le promoteur LNC sur la parcelle AX 237 est prévu pour le 2<sup>ème</sup> trimestre 2025. Le lancement des travaux interviendra au 1<sup>er</sup> trimestre 2026, avec une livraison au 4<sup>ème</sup> trimestre 2027.

## II – Programme

Compte tenu de cette opportunité immobilière, Nantes Métropole Habitat se propose :

- d'acquérir auprès du promoteur Les Nouveaux Constructeurs les 35 logements locatifs sociaux (16 T2, 9 T3, 6 T4 et 4 T5), financés en PLS, ainsi que 35 places de stationnement en aérien ;
- de commercialiser 10 logements BRS (2 T2, 4 T3 et 4 T4), par la signature d'un mandat de commercialisation avec l'OFS AAS.

L'acquisition a été négociée auprès du promoteur au prix de :

. 2 900 € HT/m<sup>2</sup> SHAB, pour les 35 logements locatifs sociaux financés en PLS avec 35 places de stationnement en aérien.

A ce jour, et au regard des surfaces présentées sur les plans actuels, le montant de l'acquisition est estimé à 6 244 686 € HT pour 35 logements locatifs sociaux et 35 stationnements en aérien.

## III – Faisabilité financière de l'opération

Le programme et le prix de revient estimés à ce stade, pour les 35 logements locatifs sociaux, permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation, le prix de revient ressortant actuellement à 3 349 € TTC par m<sup>2</sup> de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 7 532 060 € TTC.

Plan de financement prévisionnel :

<b>NMH</b>	<b>7 532 060 € soit 100 %</b>
- Fonds propres	350 000 €
- Prêt CDC Foncier 80 ans	2 259 618 €
- Prêt CDC Travaux 40 ans	4 922 442 €

## IV – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA : engagement de principe et acquisition en VEFA	11 juin 2025
	Signature du contrat de réservation	Juin 2025
	Dépôt du dossier de financement	Octobre 2025
	Signature acte de VEFA	Décembre 2025
Travaux	Démarrage travaux	Janvier 2026
	Durée des travaux	22 mois
Livraison	Livraison à l'agence	Novembre 2027

## **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 l'avis de la Direction Régionale des Finances Publiques, Pôle d'Evaluation domaniale, en date du 10 avril 2025,
- . Vu l'exposé qui précède.

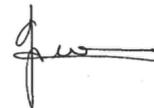
## **LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERÉ**

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

- L'acquisition en VEFA auprès du promoteur Les Nouveaux Constructeurs de 35 logements locatifs sociaux et 35 places de stationnement en aérien, au prix de 2 900 € HT/m<sup>2</sup> SHAB,
- La commercialisation de 10 logements BRS 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.***

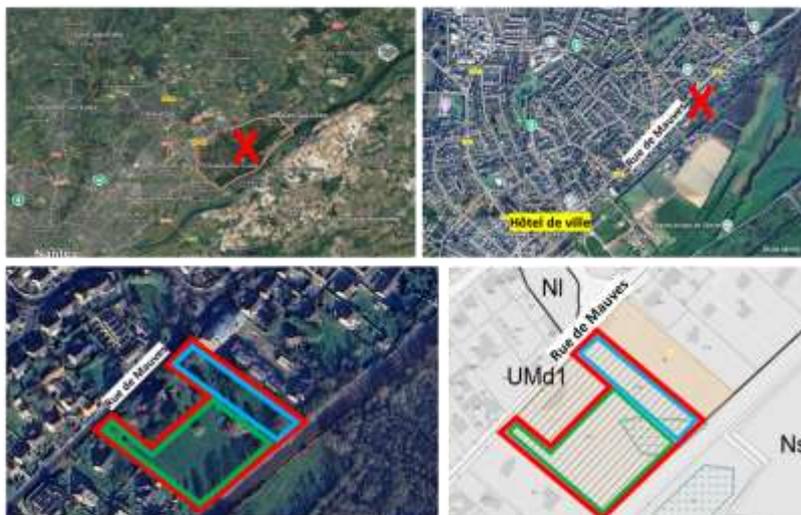
Le 11 juin 2025,



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

## **PERSPECTIVES D'INSERTION DU PROJET DU PROMOTEUR LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS**

