
BUREAU

Le mercredi 9 septembre 2026, le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni à 14h30 sous la présidence de Madame Aïcha BASSAL, Présidente du Bureau, suivant convocation qui a été adressée par voie électronique à chacun de ses membres.

Les membres du Bureau suivants étaient présents :

Mme Aïcha BASSAL
Mme Cécile BIR
Mme Cécilia BLUMENTAL
Mme Cécilia BURGAUD
Mme Fari SALIMY
M. Lucien BERTIN

Était représenté :

M. Christophe JOUIN ⇒ Pouvoir à Mme BASSAL

Assistaient également à la séance :

M. PATAY, Directeur Général,
Mme BOIDIN-LAHLOU, Directrice Générale Adjointe Proximité et Clientèle,
Mme RENAUD-MARTIN, Directrice Générale Adjointe Habitat et Patrimoine,
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 9 septembre 2026

Délibération n° 60/26 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 STATIONNEMENT AUPRES DU PROMOTEUR LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS – COMMERCIALISATION DE 10 LOGEMENTS ET 10 PLACES DE STATIONNEMENT 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 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 33 logements collectifs sociaux (et 43 places de stationnement), financés en PLS, et de 10 logements (et 10 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 (dont 3 places dédiées à la copropriété, pour les visiteurs).

II – Programme

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

- L'acquisition en VEFA au prix de 2900 €HT/m²SHAB, auprès du promoteur Les Nouveaux Constructeurs de 35 logements locatifs sociaux (16 T2, 9 T3, 6 T4 et 4 T5), financés en PLS, ainsi que 35 places de stationnement aérien.
- 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.

Après échanges entre le promoteur, NMH, les partenaires et les services de la Ville de Thouaré-sur-Loire, une modification de la programmation a été validée par le Bureau du Conseil d'Administration du 9 décembre 2025. Cette version du projet prévoyait :

- 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 aérien, au prix de 2 900 € HT/m² SHAB, pour un montant total de 6 187 788 € HT,
- 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.

Cette programmation a été présentée à l'OFS AAS lors du Comité d'Engagement du 4 février 2026. L'OFS a formalisé ses réserves dans un courrier du 10 février 2026, préférant une modification de la ventilation des logements BRS et PLS et un effort sur le prix de vente des 10 logements BRS. La programmation a été modifiée comme suit :

- L'acquisition en VEFA de 33 logements locatifs sociaux (10 T2, 12 T3, 7 T4 et 4 T5) financés en PLS avec 43 places de stationnement aérien, au prix de 2 900 € HT/m² SHAB,
- La commercialisation de 10 logements BRS (3 T2, 5 T3 et 2 T4) et 10 places de stationnement aérien, par la signature d'un mandat de commercialisation avec l'OFS AAS. L'ensemble des logements BRS étant localisés dans le bâtiment A,
- 3 places de stationnement dédiées à la copropriété, pour les visiteurs.

A ce jour, et au regard des surfaces présentées sur les plans actuels et la nouvelle répartition des logements BRS et PLS, l'acquisition VEFA des 33 logements PLS est estimée à 6 399 372€HT.

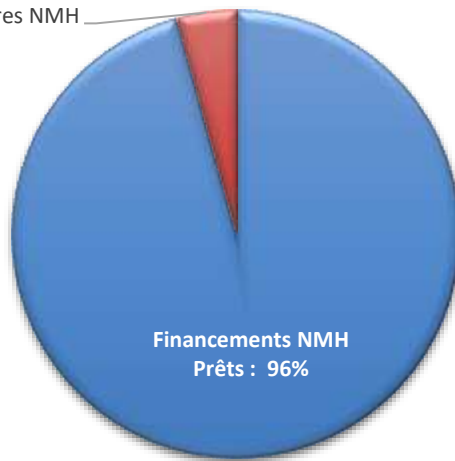
III – Faisabilité financière de l'opération

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 3 394 € TTC par m² de SU, soit un prix de revient prévisionnel global de 7 685 961 € TTC.

L'évolution du prix de revient se justifie par une modification des logements fléchés PLS et de l'acquisition de 73 m² de SHAB supplémentaires.

Plan de financement prévisionnel actualisé :

NMH	7 685 961 € soit 100 %
- Fonds propres	330 000 €
- Prêt CDC Foncier 80 ans	2 690 086 €
- Prêt CDC Travaux 40 ans	4 665 875 €

Fonds propres NMH
4%

■ Prêt CDC foncier+travaux ■ Fonds propres NMH

IV – Planning prévisionnel

Objet		Dates
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
	Conseil d'Administration de l'OFS AAS – agrément de l'opération délivré pour les 10 BRS	8 juillet 2026
	Bureau du CA – évolution du programme et du prix de revient n°2	9 septembre 2026
	Signature acte VEFA – acquisition des 33 PLS	Fin octobre 2026
Travaux	Démarrage travaux (sous réserve signature de l'acte d'acquisition en VEFA précité et conclusion du BRS entre LNC et OFS AAS)	Octobre / novembre 2026
Livraison	Agence Bottière	Fin 2028

V – Conclusions

- . Vu l'article R.421-16 4 et 6° du CCH,
- . 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 la délibération n°128/25 du Bureau du Conseil d'Administration du 9 décembre 2025 portant évolution du programme et du prix de revient,
- . Vu la délibération n°09/26 du Conseil d'Administration en date du 13 mai 2026 portant délégation de compétence du Conseil d'Administration au Bureau,
- . Vu l'avis de la Direction Régionale des Finances Publiques, Pôle d'Evaluation domaniale,
- . Vu l'exposé qui précède.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERÉ

Approuve,

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

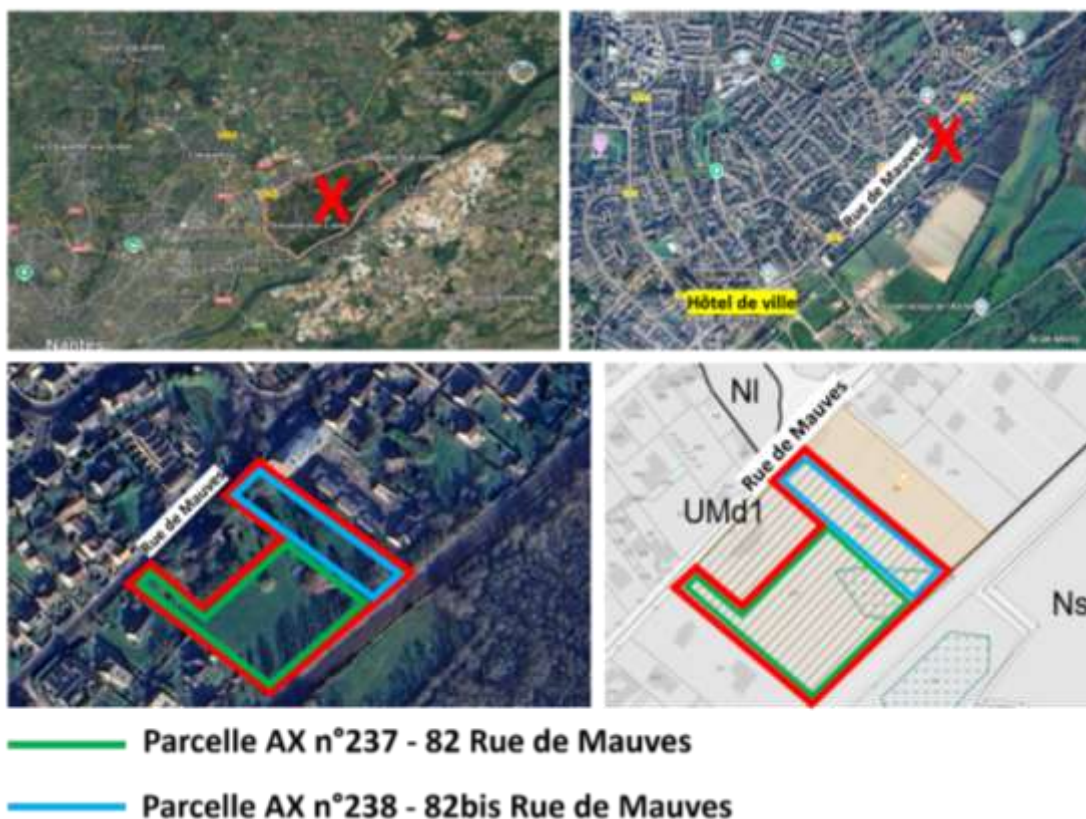
Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (7 voix).

Le 9 septembre 2026,



La Présidente du Bureau
Aïcha BASSAL

SITUATION DU PROJET



PLAN DE MASSE



PERSPECTIVES D'INSERTION DU PROJET DU PROMOTEUR LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

