



BUREAU

Le jeudi 4 juillet 2024, le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni à 9h00, sous la présidence de Monsieur Thomas QUÉRO, Président du Bureau, suivant convocation qui a été adressée par voie électronique à chacun de ses membres.

Etaient présents :

M. Thomas QUÉRO
Mme Catherine BASSANI
Mme Marie-Annick BENÂTRE
Mme Laurence BROSSEAU
Mme Manoëlla LE CORRE

Assistait en visioconférence :

M. Pascal PRAS (*jusqu'à 10h51 – délibération n° 49 incluse*)

Absent : M. Bassem ASSEH

Assistaient 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,
M. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 4 juillet 2024

Délibération n° 47/24 DGAHP

Objet : NANTES – SURELEVATION ET REHABILITATION DE 6 SITES – LANCEMENT DES OPERATIONS

Considérant que,

I – Contexte

Le Conseil d'Administration de Nantes Métropole Habitat a souhaité que l'Office traduise ses ambitions dans son projet stratégique pour la période 2022/2026. Ce projet, qui détermine les enjeux, orientations et priorités de l'Office public du territoire métropolitain, en cohérence avec les ambitions de la gouvernance de la métropole nantaise, affirme le développement de l'offre de patrimoine neuf sur toutes les communes de l'agglomération et la contribution de l'office à la transition écologique du parc comme pilier de l'offre nouvelle au service du logement social et de ses habitants.

L'Office a pour objectif de construire 450 (a minima) à 600 logements sociaux (PLAI, PLUS et PLS – hors abordable) par an sur l'ensemble de la métropole nantaise et répondre ainsi aux objectifs du Plan Local de l'Habitat 2019-2025.

Pour y répondre, l'Office étudie l'ensemble des modes de production possibles allant de la construction neuve en Maîtrise d'Ouvrage Directe, l'acquisition en VEFA, l'acquisition auprès de bailleurs, l'acquisition-amélioration, l'acquisition dans des copropriétés dégradées, le portage foncier pour créer des réserves foncières NMH, la densification de foncier propre, la servitude de mixité sociale, la déclaration d'intention d'aliéner, la délégation de droit de préemption, à la surélévation de son patrimoine existant.

Cette démarche, engagée en 2020, a concerné, dans un premier temps, uniquement le patrimoine hors QPV avant d'intégrer l'ensemble du patrimoine de l'Office.

Cette production de logements (sociaux et abordables) en surélévation a plusieurs objectifs :

- Permettre d'offrir de nouveaux logements sur le territoire métropolitain,
- Répondre aux enjeux environnementaux, avec la réalisation de programmes avec de plus grandes performances énergétiques,
- Répondre à la zéro artificialisation nette des sols,

Mais elle doit aussi contribuer à accompagner la « seconde vie » de bâtiments existants en intégrant les enjeux d'amélioration du confort et d'adaptabilité des logements par la réalisation de pièces complémentaires, de balcons ou encore la mise en place d'ascenseurs, etc.

Il est donc proposé de lancer une expérimentation de surélévation sur 6 sites du patrimoine de l'Office.

Depuis 4 ans, Nantes Métropole Habitat a développé une approche globale des potentialités de son parc et a réalisé les études techniques permettant de lancer 6 opérations pour la production d'environ 130 logements.

II – Programme

Après avoir effectué les analyse de potentialité et les premières études de faisabilité, **Nantes Métropole Habitat souhaite lancer 6 opérations de surélévation** pour un potentiel de 130 logements avec pour ambition de :

- Relancer la production en milieu urbain dense,
- Tester en grandeur réelle les conditions techniques, règlementaires et financières de ce mode de production,
- Acquérir des compétences sur des produits immobiliers complexes mixant développement et réhabilitation,
- Mobiliser tous les partenaires de la filière : bureaux d'études, maîtres d'œuvre, financeurs, collectivités, entreprises et associations de locataires.

Le lancement de 6 opérations en 2024 découle de plusieurs étapes de travaux préliminaires pour identifier les potentiels, les contraintes et les modalités de conduite de projet :

Etape n°1 : l'évaluation du potentiel et un test réalisé

2020 : définition d'un atlas du potentiel de surélévation à partir des gabarits existants et l'analyse du PLUM : analyse de 98 immeubles situés hors QPV.

2022 : livraison de Symbiose : surélévation d'une serre et test grandeur nature de la mutation du patrimoine des années 70.

Depuis 2022, l'ensemble des études ont été partagées avec les différents services métropolitains afin de travailler aux optimisations et évolutions réglementaires attendues.

Etape n°2 : la sélection des opérations

2023 : sélection de 40 sites dont 10 ont fait l'objet d'études de faisabilité confiées à des architectes et des bureaux d'études techniques pour en vérifier les capacités structurelles. Certains sites sont alors écartés des potentiels.

Etape n°3 : lancement de 6 opérations pilotes

2024 : Les études de faisabilité ont conduit à retenir des sites très divers, chacun offrant la possibilité d'étudier une typologie architecturale au regard des années de livraison et des réglementations associées. Ces premières études devraient permettre de tirer des enseignements pour une éventuelle extension à d'autres sites similaires.

La surélévation ne se conçoit pas comme une seule extension verticale mais implique une intervention sur le bâtiment existant. Selon les sites, la configuration technique du bâti apporte une plus ou moins grande complexité et nécessite des approches architecturales innovantes. Les nouvelles circulations verticales, l'ajout d'ascenseurs et/ou de coursives, impactent l'ensemble du bâti. Les études permettront de mesurer tous les impacts pour les locataires en place.

La surélévation est également l'opportunité d'accompagner la transformation d'un patrimoine existant dans une « seconde vie » en y intégrant de nouveaux équipements de confort pour les locataires, mais aussi de potentiellement agrandir les surfaces de logement ou d'espaces extérieurs et globalement d'engager une réhabilitation complète du patrimoine.

C'est donc une double opportunité qui s'offre à NMH, celle d'améliorer le confort des logements existants et d'offrir de nouveaux logements sur un même site.

III – Acteurs et partenaires du projet

L'ensemble des partenaires de l'Office (Nantes Métropole, Etat, partenaires financiers...) sont sollicités pour trouver les moyens adaptés au développement de la surélévation.

Dans un premier temps, la surélévation doit surmonter trois obstacles règlementaires :

1 - Respect obligatoire des règles sismiques pour les logements créés sur l'immeuble existant. Nantes se situe en zone sismique 3 ce qui exige des structures conséquentes pour la surélévation. Une évolution législative permettrait à NMH de faciliter la capacité constructive en surélévation.

2- Evolutions du PLUM : chaque opération est en cours d'examen avec les services de la Métropole pour, dans la plupart des cas, adapter les règles d'épannelage, de coefficient de Biodiversité, de gestion de l'eau et de stationnement.

3 - Dérogation à la création de logements sociaux en QPV et/ou zone ANRU : l'interdiction de produire des logements sociaux dans les zones ANRU limite fortement le potentiel de surélévation de Nantes Métropole Habitat compte tenu de la part importante du patrimoine en QPV et de sa configuration (toitures plates).

L'étude comparative d'évaluation environnementale de 2 surélévations portées par Nantes Métropole et le CEREMA avec le soutien de l'ANRU et qui porte sur le site du Perray montre que cette règle pourrait éventuellement être assouplie au cas par cas.

IV – Financement des opérations

A ce stade de lancement des opérations, l'évaluation financière n'a pas été optimisée et sera l'objet essentiel des concours en conception-réalisation. Architectes, bureaux d'études, économistes et constructeurs sont mobilisés pour produire ce nouveau type de logements à des coûts supportables pour les maîtres d'ouvrage. C'est un sujet national afin que tous les partenaires soient mobilisés autour de ce sujet.

Le programme de travaux de surélévation et de rénovation s'accompagne d'une montée en gamme qui peut justifier des financements spécifiques de type « seconde vie » voire dans certains cas de déconventionnement / reconventionnement de certains logements pour permettre une mixité des produits immobiliers.

V – Planning prévisionnel

Objet	Date
Bureau du CA - lancement des opérations de surélévation	4 juillet 2024
Bureau du CA - engagement de principe	20 septembre 2024
PUB - Agrément des candidatures	Mi-septembre 2024 Fin octobre 2024
Démarrage des études avec les équipes sélectionnées	Fin 2025

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 l'exposé qui précède.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DÉLIBÉRÉ

- **Approuve le lancement des 6 opérations précitées** et les démarches auprès des financeurs (Collectivités, Etat) dans la recherche de financement spécifique.

Il est précisé que la présentation des délibérations d'engagement de principe sera prévue au Bureau du Conseil d'Administration à compter de 20 septembre 2024.

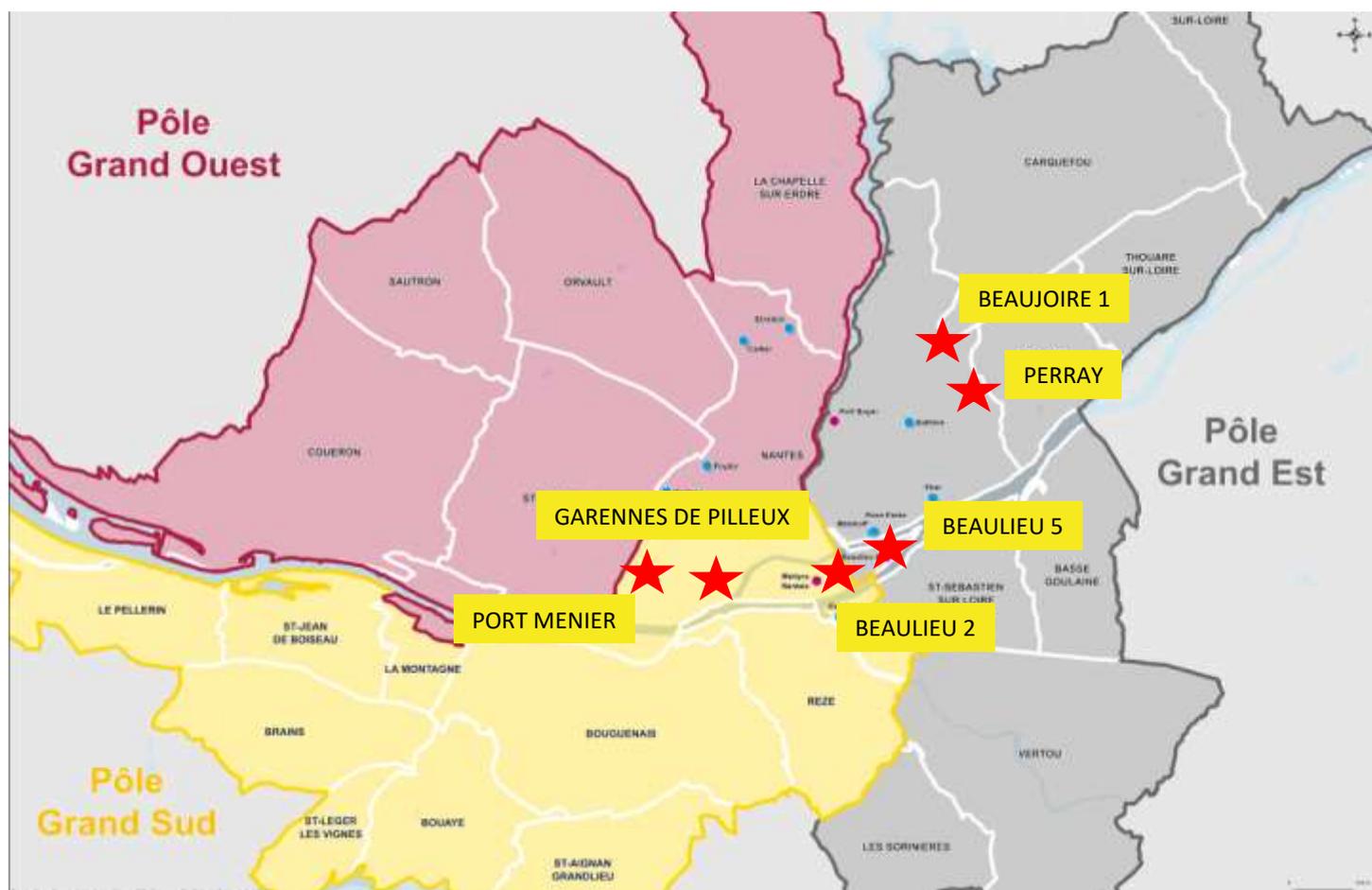
Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes (6 voix).

Le 4 juillet 2024,



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

PRESENTATION DES SITES



Les principes de surélévation étudiés :

- La surélévation avec exosquelette
- La surélévation avec la réalisation d'une charpente,
- La surélévation avec l'ajout de modules construits hors sites,

Garenne de Pilleux

- **Résidence construite (1964) – réhabilitée (1987)**

1 linéaire R+5 – 26, 28 René Coty – 20 logts

1 linéaire R+1 – 30 au 34 René Coty – 4 locaux d'activité

16 stationnements

- **Conclusion des études structure et faisabilité**

- Surélévation impossible sur bâtis existants
- 3 opérations à mener
 - Surélévation possible avec exosquelette sur linéaire R+5 : 1 étage technique + 2 étages
 - Restructuration du bâtiment existant
 - Densification sur l'emprise du linéaire R+1 : 5 étages



Le Perray

- **Résidence construite (1969) – réhabilitée (1993) - PGS espaces verts (2023)**
- **Patrimoine hors QPV**

6 plots R+4 – 1, 3, 5, 7 rue du Mistral – 24 logts/plot

1 linéaire R+4 – 73 au 79 rue du Perray – 40 logements

Soit un total de 184 logements

162 stationnements.

- **Conclusion des études structure et faisabilité**
 - Surélévation impossible sur bâtis existants sans exosquelette
 - 2 opérations à mener
 - Surélévation possible avec exosquelette sur linéaire R+6 : 1 étage technique + 2 étages
 - Restructuration du(es) bâtiment(s) existant(s)



Etat Actuel



Etat projeté

Beaulieu 5

▪ Résidence construite (1988)

1 linéaire R+3 – 10 au 16 Paul Nassivet - 37 logts

1 linéaire R+3 – 1 au 3 Cherche Midi - 25 logts

1 linéaire R+4 – 7 au 9 Alain Gerbault – 34 logts – 5 locaux d'activité

101 stationnements

▪ Conclusion des études structure et faisabilité

- Surélévation possible dans le cadre des 10 %
- 3 opérations à mener
 - Surélévation possible d'1 étage sur l'ensemble
 - Restructuration du bâtiment existant
 - Densification en cœur d'îlot : 150 m² locaux associatifs



Beaulieu 2 :

- **Résidence construite (1983) – réhabilitée (2024)**
3 cages d'escalier - 2, 4, 6 rue Paul Ramadier - 170 logements
151 places de stationnement
- **Conclusion des études structure et faisabilité**
 - Ensemble en capacité de porter environ 2 niveaux supplémentaires sur une partie du bâtiment,
 - Surélévation envisageable (sans exosquelette) sur le bloc le moins haut (+ 2 niveaux environ).



Beaujoire 1 :

- **Résidence construite (1977) – réhabilitée (1997) et amélioration thermique (2017)**
2 plots R+4 – 14 et 16 avenue du Champ de Tir – 48 logts
- **Conclusion des études structure**
 - Etudes structurelles en cours



Port Menier :

- **Résidence construite (1964) – réhabilitée (2018)**
1 linéaire R+4 – 14 au 24 rue Romain Rolland – 60 logts (12 garages)
- **Etudes structure et faisabilité en cours**
 - Surélévation impossible sur bâti existant
 - 2 opérations à mener
 - Surélévation possible avec exosquelette sur linéaire R+4 : 1 à 2 étages possibles (si dérogation au PLUM)
 - Restructuration du bâtiment existant (parties communes et logements)

