



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° 49/24 DGAHP

Objet : NANTES – BECQUEREL BASINERIE SOUILLARDERIE – REHABILITATION ET RESIDENTIALISATION DE 212 LOGEMENTS COLLECTIFS – DEMOLITION DE 85 LOGEMENTS – TRANSFORMATION DE L'AGENCE BOTTIERE – TRANSFORMATION D'UN LOCAL EN LOGEMENT – EVOLUTION DU PRIX DE REVIENT

Considérant que,

I – Contexte

Dans le cadre du programme de modernisation de son patrimoine, Nantes Métropole Habitat a engagé une action de rénovation massive du patrimoine existant afin d'en améliorer la qualité d'usage et de sécurité. Ce plan regroupe plusieurs niveaux d'interventions en fonction de la nature des besoins identifiés pour chaque groupe d'habitat.

Située dans le périmètre du Projet de Renouvellement Urbain de Bottière Pin Sec (projet d'intérêt national NPNRU), l'opération de requalification/démolition/résidentialisation des secteurs Becquerel Basinerie Bottière et Souillarderie accompagne le projet urbain dans sa mise en œuvre pour redessiner la trame urbaine et offrir des espaces résidentiels qualitatifs et valoriser les espaces publics.

Cette opération complexe comprend la démolition de 85 logements (7 cages sur 3 bâtiments), la requalification de 212 logements en site inoccupé (relogement temporaire des locataires), la residentialisation des pieds d'immeubles et l'aménagement du cœur d'ilot de Souillarderie, la transformation d'un local jardinier existant en un logement, et la transformation de l'agence Bottière existante en 7 logements. Celle-ci sera relocalisée à terme dans le pôle d'équipement public, en partenariat avec la Ville de Nantes, la Métropole et le Département, sur la Place de la Bottière (relocalisation temporaire de l'agence en cours pour assurer la continuité).

La ZAC Bottière Pin Sec créée en décembre 2018 est pilotée par l'aménageur Nantes Métropole Aménagement et l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine composée de l'atelier Osty (paysagiste) et de l'agence Claire Schorter (urbaniste). Le projet fait ainsi l'objet de prescriptions urbaines et architecturales particulièrement ambitieuses.

Les prescriptions urbaines organisent un « fil des proximités » alliant le principe d'aménagement des « RDC actifs » reliant les différents parcours du piéton. Les prescriptions architecturales accompagnent le changement d'usage et d'image des pieds d'immeubles et des façades existantes

par la création de balcons, la transparence des espaces communs à rez-de-chaussée. Les orientations programmatiques exigent également une qualité renforcée du confort des logements. Un contrat de maîtrise d'œuvre classique a été notifié sur cette opération en 2019. Au fil de l'avancement des phases études, des diagnostics amiante et des précisions apportées par la maîtrise d'œuvre urbaine, il a été fait le constat d'un dépassement de l'enveloppe initiale allouée (+ 30%) remettant en cause l'équilibre de l'opération.

Afin de retrouver un équilibre d'opération attendu, il a été décidé d'abandonner l'opération et de relancer le projet en conception-réalisation pour assurer une maîtrise du budget et des délais ANRU. Les fiches de lot ont également été retravaillées.

L'avis de publicité pour la remise des candidatures a été engagé en octobre 2022. Différents temps d'échanges et de négociations ont été menés auprès de quatre groupements. A l'issue d'un jury d'examen des projets, d'auditions des groupements et d'une Commission d'appel d'offres en juillet 2023, l'équipe SPIE/JBA a été désignée lauréate. Le marché global a été notifié en octobre 2023 après une phase de mise au point.

II – Programme

A la notification du marché global et après validation des variantes et de la mise au point :

Rénovation énergétique des bâtiments

- Atteinte de l'étiquette BBC – 20 % cep 50 (dont panneaux photovoltaïques) avec subvention supplémentaire de l'ANRU et de NM : label BBC Rénovation

Amélioration du confort des logements

Travaux dans les pièces humides et pièces sèches.

Aménagement de logements bleus et adaptés au handicap

- Création de 13 logements bleus selon un cahier des charges spécifique
- Création d'un logement PMR parmi les 8 logements créés

Ajout de surfaces complémentaires aux logements :

- Création de 116 balcons
- Création de 17 Bow Windows

Restructuration et Amélioration des parties communes :

Embellissement des halls d'entrée et des cages d'escaliers.

Amélioration des espaces extérieurs

- Création d'un cœur d'îlot privatif et aménagement paysagers des pieds d'immeubles

Les études menées entre octobre 2023 et mai 2024 ont soulevé des ajustements programmatiques en lien avec les demandes du jury d'examen des projets et les besoins patrimoniaux :

- Ajout d'un acrotère en toiture terrasse afin de limiter l'impact visuel des garde-corps existants
- Ajout de 5 bow-windows rue de la Souillarderie afin de rythmer la façade
- Modifications de la restructuration des parties communes

- Travaux de génie civil complémentaire intérieur bâtiment pour répondre aux exigences du concessionnaire Enedis
- Ajout d'une salle d'eau dans les T6 en complément des salles de bain déjà existantes
- Mise en conformité électrique des logements (au regard du degré de finition maximale dans les logements, la mise en sécurité paraît insuffisante - décision d'une remise à neuf de l'installation électrique)
- Optimisation de l'installation photovoltaïque pour ne pas seulement répondre à l'exigence du cep 50.

III – Concertation et information des locataires

Information continue envers les locataires

Historique

Démarrage de la concertation en 2018 avec information et consultation réglementaire des locataires.

Depuis la relance du projet en octobre 2022

- Décembre 2022 : courrier d'attente envoyé aux locataires
- Septembre 2023 : annonce du lauréat BBS aux locataires
- Décembre 2023 : rencontre de quartier organisée par NM, durant laquelle le planning travaux est de nouveau confirmé

Relance d'un nouvel Accord Collectif basé sur le nouveau projet

Janvier à mars 2024

- Finalisation et signature de l'accord collectif
- Réunions d'information à destination des locataires
- Notification (22 mars) de l'accord collectif à l'ensemble des locataires, pour recueil de leurs retours en cas d'avis négatif

Mai-juin 2024 :

- Approbation de l'accord collectif le 22 mai 2024 (aucun courrier de désapprobation n'a été réceptionné)
- Réunion avec les associations pour signature du PV le 6 juin 2024

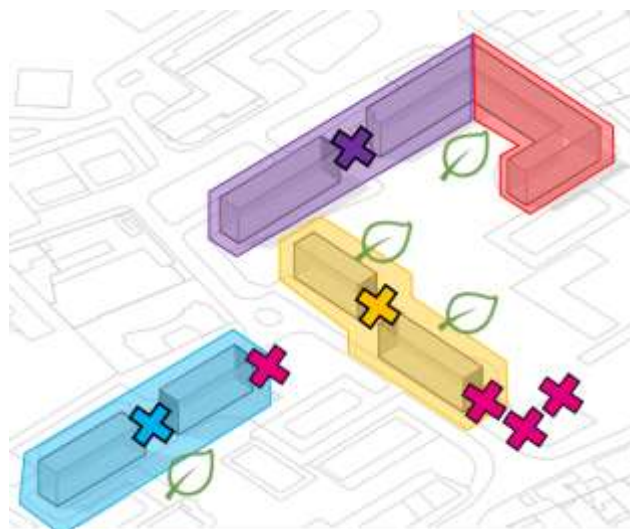
Accompagnement et relogement des locataires

Le projet de réhabilitation BBS prévoit 2 types d'accompagnement au relogement : le relogement provisoire et la mutation accompagnée, au choix du ménage qui a été exprimé lors de l'entretien individuel organisé par NMH.

Dans le cadre des mutations accompagnées, l'Office a œuvré depuis 2021 pour satisfaire les demandes. 36 mutations ont ainsi pu être satisfaites. 122 ménages sont accompagnés au relogement provisoire. Le pilotage est assuré par Spie Batignolles.

L'ouverture des compteurs et le suivi social des locataires est supervisé par NMH.

4 phases de relogement provisoire sont identifiées pour la réhabilitation des logements (hors démolitions):



Février 2024 → Juillet 2024

Démolition 2-4 Sabatier, 2 Basinerie et 1 Basinerie
Préparation de chantier

Juillet 2024 → Janvier 2025

Réhabilitation et démolition secteur Becquerel

Novembre 2024 → Avril 2025

Réhabilitation et démolition secteur Basinerie

Décembre 2024 → Juillet 2025

Réhabilitation secteur Souillarderie

Avril 2025 → Novembre 2025

Réhabilitation et démolition secteur Bottière

Janvier 2025 →

Décembre 2025

Aménagement espaces extérieurs

IV – Hausse des loyers

Les travaux de rénovation programmés engendrent une hausse de loyer.

Cette augmentation est imputée à une modification de la surface corrigée (accessoires et balcons, loggias) et à la hausse au loyer plafond.

Compte tenu de l'évolution des loyers, à titre exceptionnel pour le projet de rénovation Becquerel Basinerie Souillarderie et sous réserve d'une validation des services instructeurs de l'Etat, chaque locataire pourra bénéficier d'un étalement de l'augmentation une fois par an sur 3 ans.

Augmentation et/ ou baisse de la surface corrigée :

- Création de balcons (116 logements sur 212 au total)
- Création d'un bow-window (17 logements)
- Tous les logements : suppression de la cave, suppression branchement gaz, remplacement douche/baignoire et actualisation des composants divers (branchements, attentes eau)

Evolution du loyer/m² de SC (IRL au 1^{er} semestre 2023) :

- Prix actuel : 32,02 €
- Prix plafond : 39,16 €

Pour répondre à la politique de loyers accessibles menée par la métropole dans le cadre de la CIL

AVANT TRAVAUX :

- 4 logements > au plafond APL : uniquement des T2 à 271€ (plafond APL = 268€)
- 0 logement > au plafond APL+10%

APRÈS TRAVAUX :

- 9 logements > au plafond APL : uniquement des T2 également, passant à 276€ voire 285€ max
- 0 logement > au plafond APL+10%

V – Faisabilité financière

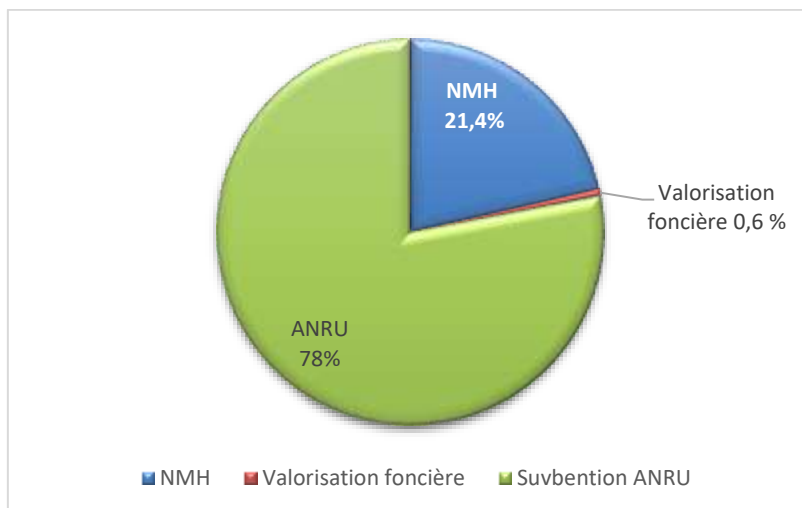
Prix de revient	Maquette ANRU Octobre 2019	Evolution du prix de revient fin études mai 2024
1° Démolition (TTC TDC) (y compris coûts sociaux et financiers)	4 923 124 € soit 57,9 K€/ par logt	4 421 507 € soit 52,1 K€/ par logt
2° Requalification (TTC TDC) (y compris coûts relogement) et Résidentialisation (TTC TDC)	15 619 628 € soit 73 K€/ par logt	20 408 423 € Soit 96,3 K€/ par logt y compris logistique déménagement provisoire
	651 591 € soit 3 K € / logt	630 389 € Soit 2,9 K€/logt
4° Transformation du local jardinier (TTC TDC)	64 749 €	99 183 €
5° Transformation de l'Agence Bottière (TTC TDC)	836 650 € Soit 104 581 € / logt	528 314 € Soit 75 473 € / logt

1° Démolition

Prix de revient consolidé : 4 421 507 € TTC

Le plan de financement prévisionnel des travaux est le suivant :

NMH	947 170 €	soit 21,4 %
Valorisation foncière	24 520 €	soit 0,6 %
Subvention ANRU	3 449 817 €	soit 78 %

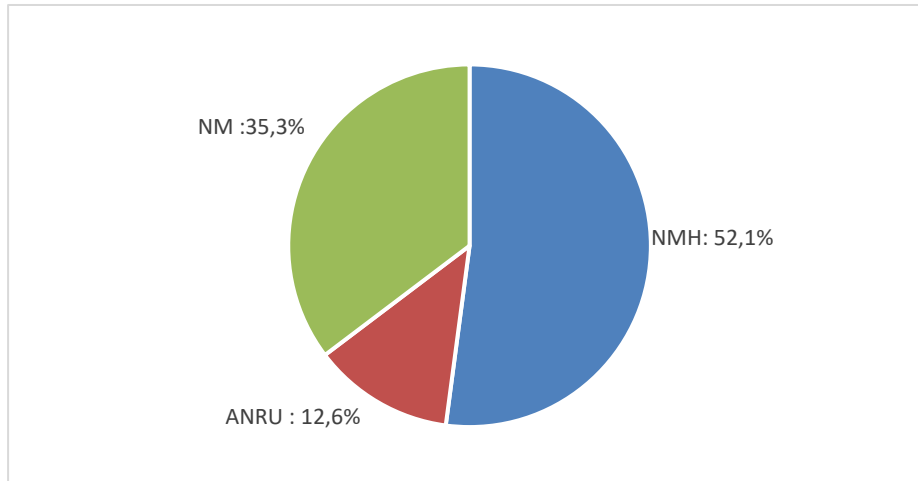


2°) Logements collectifs (requalification et la résidentialisation)

Prix de revient consolidé : 21 038 812 € TTC

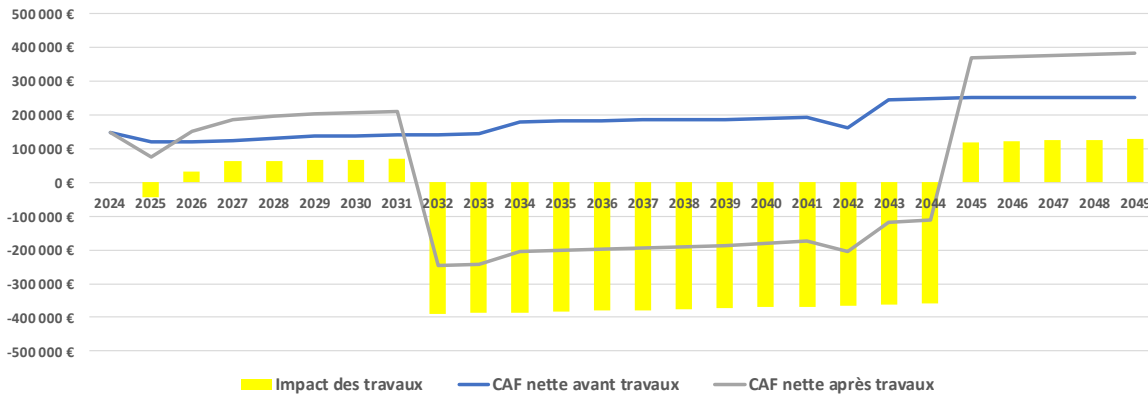
Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

NMH	10 969 653 €	soit 52,1%
- Fonds Propres :	4 155 199 €	
- Apport GE :	375 640 €	
- Prêt AL	6 080 738 €	
- Prêt CDC sur les travaux	358 076 €	
Subventions de l'ANRU	2 649 159 €	soit 12,6%
Subventions NM	7 420 000 €	soit 35,3%
- Subvention NM droit commun :	1 060 000 €	
- Subvention NM Convention partenariat :	4 220 000 €	
- Subvention Fonds énergie	2 120 000 €	



Equilibre Prévisionnel d'Exploitation :

Equilibre d'exploitation avant et après travaux (Autofinancement Net/an) :



CAF nette moyenne après travaux : 25 854 €

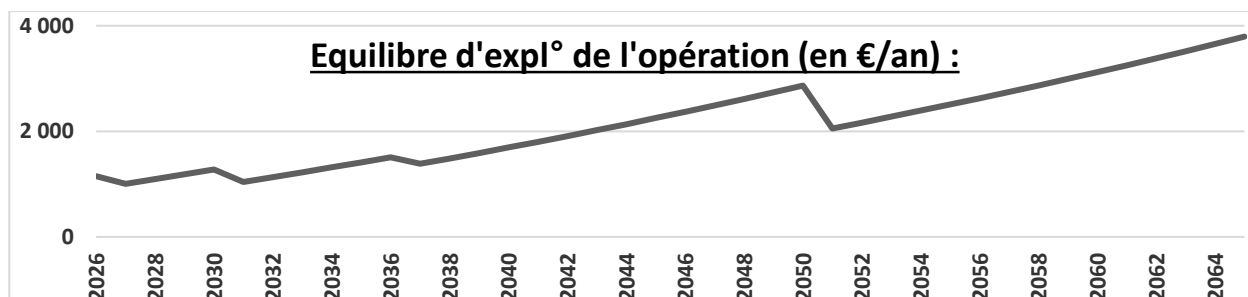
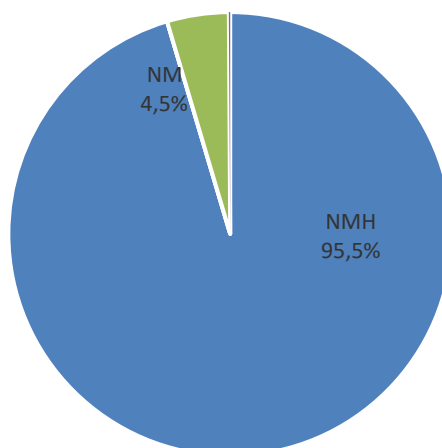
Taux d'endettement moyen après travaux : 51,09%

3°) Transformation de l'ex local jardinier en 1 logement T3 (PLUS ANRU)

Prix de revient consolidé : 99 183 € TTC

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

NMH	94 683 €	soit	95,5 %
- Fonds Propres :	20 000 €		
- Prêt AL	6 700 €		
- Prêt sur les travaux	67 983 €		
Subvention NM	4 500 €	soit	4,5 %

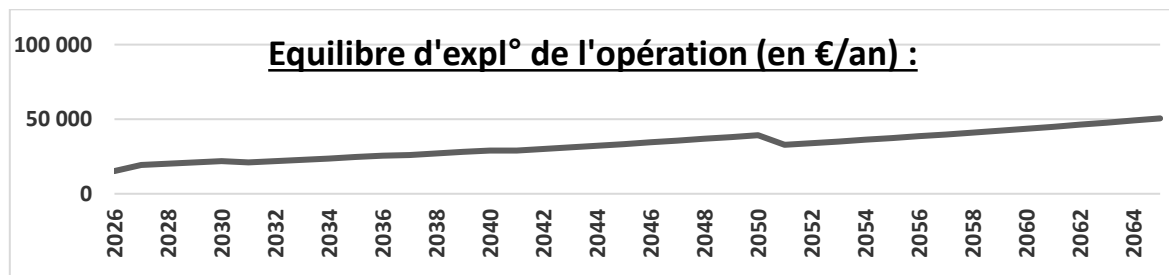
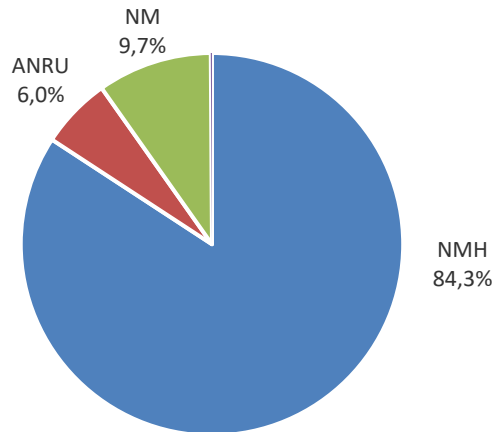


CAF nette cumulée (sur 40 ans) : **86 035 €**

4°) Transformation de l'Agence Bottière en 7 logements (5 PLAI ANRU et 2 PLAI ANRU)

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

NMH	445 814 €	soit	84,3%
- Fonds Propres :	140 000 €		
- Prêt Action Logement :	52 900 €		
- Prêt sur les travaux :	252 914 €		
Subvention de l'ANRU	31 500 €	soit	6,0%
Subvention de Nantes Métropole	51 000 €	soit	9,7%



CAF nette cumulée (sur 40 ans) : **1 307 381 €** soit **186 769 €/logement**

VI – Planning prévisionnel

Objet	Date
Notification du marché global de conception-réalisation	Octobre 2023
Obtention des 3 Permis de Construire	Mars 2024
Démolition 2-4 Sabatier, 2 Basinerie et 1 Basinerie Préparation de chantier	Avril 2024 à Juillet 2024
Réhabilitation et démolition - secteur Becquerel	Juillet 2024 à Janvier 2025
Réhabilitation et démolition - secteur Basinerie	Octobre 2024 à Avril 2025
Réhabilitation - secteur Souillarderie	Janvier à juillet 2025
Réhabilitation et démolition - secteur Bottière	Mars à Décembre 2025
Aménagements extérieurs	Février 2025 à janvier 2026
Livraison prévisionnelle de l'opération	Janvier 2026

VII – Conclusions

- . Vu l'article R.421-16 4° du CCH,
- . Vu la délibération n°25/20 en date du 18 septembre 2020 portant délégation de compétence du Conseil d'Administration au Bureau,

- . Vu la délibération n°49/18 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 13 juin 2018 portant engagement de principe de l'opération,
- . Vu la délibération n°53/20 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 2 octobre 2020 portant évolution du prix de revient,
- . Vu la délibération n°24/22 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 28 avril 2022 portant évolution du prix de revient,
- . Vu l'exposé qui précède.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBÉRÉ

APPROUVE l'évolution du prix de revient de l'opération Becquerel – Basinerie – Souillarderie et des prestations supplémentaires.

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

Le 4 juillet 2024,



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

PLAN DE LOCALISATION

