



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° 51/24 DGAHP

Objet : NANTES – ENERGIESPRONG PAYS DE LA LOIRE – REHABILITATION ENERGETIQUE DE 312 LOGEMENTS – EVOLUTION DU PRIX DE REVIENT ET DU PLAN DE FINANCEMENT DU LOT 4 BRETONNIERE (88 LOGEMENTS) ET REALISATION DE L'OPERATION

Considérant que,

I – Contexte

Le Bureau du Conseil d'Administration du 12 novembre 2020, a approuvé l'engagement de Nantes Métropole Habitat dans la démarche EnergieSprong Pays de la Loire, pour la réhabilitation à très haute performance énergétique (garantie sur 30 ans) de 7 opérations réunissant 430 logements collectifs et individuels.

Le marché EnergieSprong Pays de la Loire a été lancé le 12 novembre 2020, avec plus de 1 880 logements répartis entre 14 bailleurs HLM en Pays de la Loire et en Bretagne. Initialement, Nantes Métropole Habitat avait engagé 4 opérations de 90 logements individuels sur le lot 3 et 3 opérations de 340 logements collectifs sur le lot 4.

Le lot 3 a été abandonné après consultation des entreprises (prix cibles trop élevés) et le lot 4 a été quant à lui signé en juillet 2022, comprenant finalement 2 opérations (312 logements) : Bourderies Plessis Gautron (224 logements collectifs – Agence Jamet) et La Bretonnière (88 logements – Agence Bottière).

Les études et les travaux seront réalisés dans l'ordre suivant :

- Opération Bretonnière : études et travaux en 2024
- Opération Bourderies Plessis Gautron : études et travaux en 2025

II – Ambitions et programme de l'opération Bretonnière

Suite aux études, le programme de travaux a été ajusté pour répondre aux différents besoins, avec :

- Des travaux énergétiques, avec les principes suivants :

- l'isolation du bâti (clos-couvert),
- l'amélioration de la performance des systèmes thermiques,
- l'amélioration de la ventilation.

	Façades industrialisées	Energies Renouvelables	Systèmes énergétiques		
			Chauffage	Eau chaude sanitaire	Ventilation
Brettonnière	85 % des façades traitées par façade ossature bois isolante avec menuiseries intégrées	Renforcement isolation des combles et du sous-sol du parking Abandon des panneaux photovoltaïques en surimposition de la toiture *	Création de Mini chaufferie gaz collective par bâtiment	Préparateur ECS gaz	VMC simple flux hygro B

*Suite au diagnostic structure, il a été constaté l'impossibilité de rajouter du poids supplémentaire sur la charpente et donc l'impossibilité d'y installer les panneaux photovoltaïques. L'objectif E=0 a donc été reporté sur l'opération Bourderies exclusivement.

- Des travaux d'amélioration dans les logements, avec :

- La mise en sécurité électrique
- Remplacement des portes palières

D'autres travaux sont prévus au cas par cas selon les besoins dans les logements, comme le remplacement des sanitaires.

- Des travaux d'amélioration dans les parties communes, avec :

- L'embellissement des cages d'escaliers et des halls (peinture, éclairage, boîtes aux lettres...)
- La rénovation des gaines palières et la mise en sécurité incendie et électrique
- Le démoussage et nettoyage éventuels des toitures.

III – Rappel des objectifs et outils du dispositif Energiesprong

Le projet a pour objectif de mettre en place les outils techniques, contractuels et d'accompagnement permettant de protéger le locataire des fluctuations des coûts de l'énergie. L'application du cahier des charges EnergieSprong sur les 2 résidences Nantes Métropole Habitat doit permettre une baisse des consommations d'énergies et donc d'avoir une meilleure maîtrise des charges imputables aux locataires.

Le bouclier énergétique proposé par le bouquet travaux et les objectifs de performance de l'opération de la démarche EnergieSprong permet de mobiliser la contribution des locataires au partage des économies d'énergie dit « 3ème ligne de quittance ».

IV – Information et concertation des locataires

L'information et l'accompagnement locataires sont régulièrement assurés depuis 2020 avec des réunions, des visites techniques et des courriers.

Les associations de locataires ont également été mobilisées, en particulier sur le dispositif de 3^{ème} ligne de quittance qui a fait l'objet d'une validation par le CA le 13 décembre 2022.

Enfin la démarche prévoit une information continue auprès des locataires pendant la phase de chantier ainsi qu'un accompagnement dans la maîtrise de leur consommation énergétique : chauffage, eau-chaude, consommations domestiques.

V – Faisabilité financière de l'opération Bretonnière

Depuis la notification du marché en juillet 2022, une évolution à la hausse du prix de revient de l'opération Bretonnière a été constatée. Elle s'explique par différents facteurs :

- Une revalorisation des révisions suite aux à l'inflation des matériaux
- Un ajustement du programme de travaux
- La réalisation d'études complémentaires et la prise en compte des mesures conservatoires de la biodiversité sur site suite au diagnostic LPO.

Aussi pour sécuriser cette opération exceptionnelle, cela nécessite la contribution de nombreux partenaires financiers et la participation des locataires.

➤ La contribution des locataires, avec :

- Une augmentation des loyers au plafond de la convention APL qui représente une hausse de 2,07 % soit 5 € / logement / mois en moyenne. Il n'y a pas d'accord collectif, les augmentations loyers n'excédant pas les 5 %.
- La mobilisation de la contribution des locataires au partage des économies d'énergie et à la baisse des consommations énergétiques : le montant de cette « 3^{ème} ligne de quittance » est défini en fonction du montant en euros de la baisse estimée de la quittance énergétique.

Les associations de locataires restent attentives à la mise en œuvre de cette 3^{ème} ligne et ont demandé des justificatifs permettant de constater la réelle baisse de charges estimée et donc les gains économiques.

➤ La contribution des partenaires publics :

- La Banque des Territoires (Groupe Caisse des Dépôts et Consignation), avec un bouquet de prêts « ultrabonifiés » (prêts « Ecoprêt », « PhBB » et « PAM compl. ») conduisant à une enveloppe consolidée supérieure à 50 k€ par logement
- Le FEDER, via une subvention (non-cumulable avec celle de la Région) de 6 k€ par logement
- Nantes Métropole avec des subventions cumulant les dispositifs d'aide aux réhabilitations de NMH et d'aide à la rénovation énergétique du parc social, conduisant à une aide cumulée de 17 k€ / logement
- Le Conseil Départemental de Loire Atlantique à travers une subvention exceptionnelle pour la rénovation énergétique estimée à 6 k€ par logement, à date
- Et Nantes Métropole Habitat, pour les apports de fonds propres et de Provision pour Gros Entretien nécessaires au maintien de l'équilibre financier des sites concernés, après travaux.

Contrairement à l'engagement initial, la Région n'a pas confirmé les financements attendus.

Plan de financement consolidé pour Bretonnière :

Evolution du prix de revient :

Prix cibles lancement du dialogue compétitif EnergieSprong – CAPEX : marché EnergieSprong hors travaux complémentaires	Avril 2022 Bureau évolution du prix de revient → Avant notification du marché	Juillet 2024 Prix de revient actualisé → Fin des études et lancement des travaux	Ecart en %
75 000 € / logement TTC	7 480 827 € HT hors prov° soit 7 961 944 € TDC TTC (85 878 € / logement)	8 037 242 € HT hors prov° soit 9 651 126 € TDC TTC (109 672 € / logement)	+ 7,5 % (sur le HT hors prov°)

Plan de financement :

NMH (fonds propres et apport PGE) : 2 795 783 €

→ Dont 1 056 000 € de fonds propres non-reconstituables en l'état

Subventions FEDER : 528 000 €

Subventions NM : 1 496 000 €

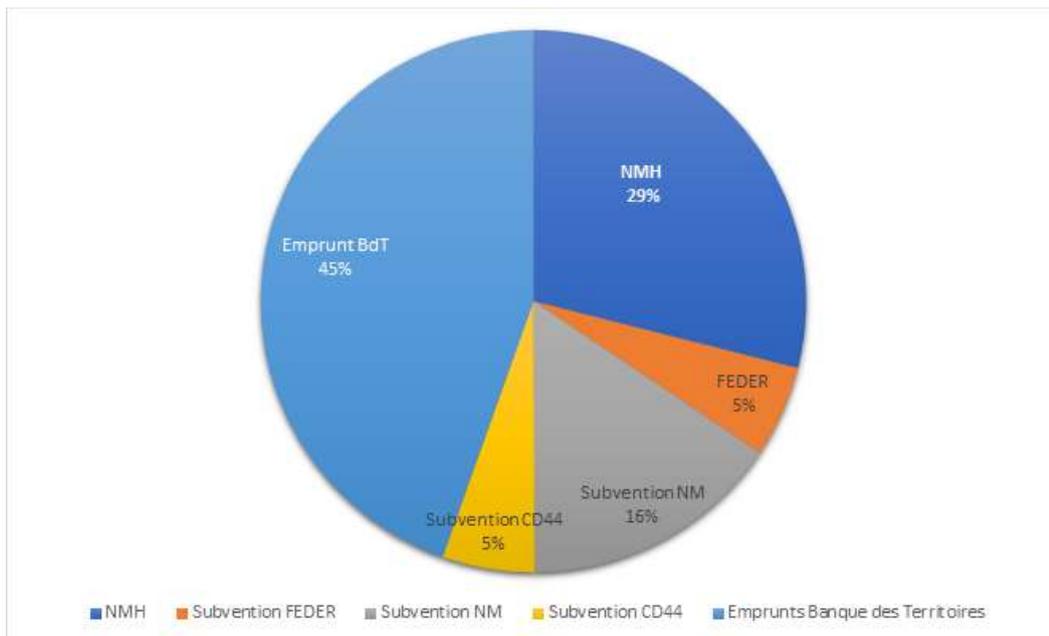
→ Dispositifs cumulés « réhabilitation » et « rénovation énergétique »

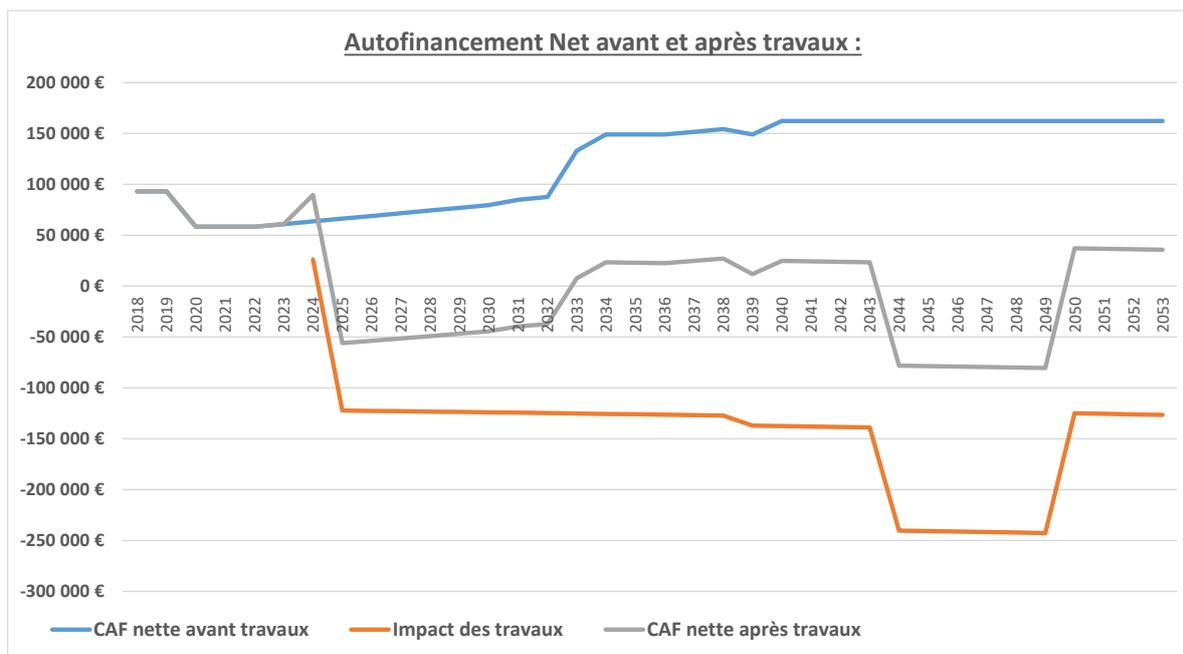
Subvention CD44 : 528 000 €

→ Nouvelle subvention

Emprunts Banque des Territoires : 4 303 343 €

→ Bouquet spécifique de prêts ultrabonifiés





VI – Planning prévisionnel

Objet		Date
Phase candidatures	Bureau du CA : engagement de principe	12 novembre 2020
	Pré-sélection des groupements pour le dialogue compétitif – CAO MASH	5 février 2021
	Bureau du CA : évolution du prix de revient et du plan de financement	18 février 2021
Phase dialogue avec les entreprises	Remise des offres et négociations	Avril à octobre 2021
	CAO MASH – Validation du lot 4 – abandon du lot 3	2 novembre 2021
	Phase de Mise au point au point du marché LOT 4	Novembre 2021 à juin 2022
	Bureau du CA : évolution du prix de revient et du plan de financement du lot 4	28 avril 2022
	Signature accord cadre et marché subséquent LOT 4	Juillet 2022
	CA : mise en place de la 3 ^{ème} ligne de quittance dans le cadre de l’opération	13 décembre 2022
Travaux Bretonnière 88 logts	Dépôt des autorisations d’urbanisme	Novembre 2023
	Démarrage chantier	Septembre 2024
	Livraison	Juin 2025
Travaux Bourderies 224 logts	Dépôt des autorisations d’urbanisme	Novembre 2024
	Démarrage chantier	Avril 2025
	Livraison	Septembre 2026

VII – 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 la délibération n°72/20 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 12 novembre 2020 portant engagement de principe de l'opération,
- . Vu la délibération n°15/21 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 18 février 2021 portant évolution du prix de revient,
- . Vu la délibération n°25/22 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 28 avril 2022 portant évolution du prix de revient et du financement du lot 4,
- . Vu la délibération n°34/22 du Conseil d'Administration en date du 13 décembre 2022 autorisant le recours à la 3^{ème} ligne de quittance pour l'opération Bretonnière,
- . Vu l'exposé qui précède.

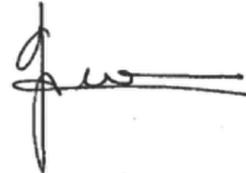
LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DÉLIBÉRÉ

Approuve :

- l'évolution du prix de revient et du plan de financement du programme de réhabilitation EnergieSprong sur la partie Bretonnière,
- et la réalisation en travaux de l'opération Bretonnière.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes (5 voix).

Le 4 juillet 2024



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

PLAN DE LOCALISATION

Opération Bretonnière : existant et projet après travaux



Opération Bourderies : existant et projet après travaux

