



BUREAU

Le mercredi 9 octobre 2024, 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.

Etaient présents :

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

Assistaient en visioconférence :

Mme Catherine BASSANI
M. Pascal PRAS (*jusqu'à 10h47*)

Démissionnaire :

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 9 octobre 2024

Délibération n° 86/24 DGAHP

Objet : NANTES – 2 AU 8 RUE DE GOURMALON – BOURDERIES PLESSIS GAUTRON – PROGRAMME DE REHABILITATION DE 38 LOGEMENTS COLLECTIFS – ENGAGEMENT DE PRINCIPE

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 programme regroupe plusieurs niveaux d'interventions en fonction de la nature des besoins identifiés pour chaque groupe d'habitat.

La présente délibération concerne 2 bâtiments de l'ensemble immobilier Bourderies Plessis Gautron, localisés du 2 au 8 rue de Gourmalon. Ce patrimoine, proche des transports en commun, jouit d'une situation privilégiée. Construit en 1967, il a fait l'objet de travaux de réhabilitation en 2000 et 2001.

Le programme proposé suite aux différents diagnostics contribuera à améliorer le confort de ce groupe résidentiel.

Caractéristiques des bâtiments :

- 2 collectifs : 2 au 6 rue de Gourmalon - 8 rue de Gourmalon
- 1 plot R+4 ; 1 linéaire R+3
- 38 logements
- Typologie : 5 T2 - 12 T3 - 16 T4 - 5 T5

II – Programme

Afin de répondre aux enjeux et aux orientations retenues pour ce site, il est proposé pour les 38 logements le programme de travaux suivant :

Pour les toitures-terrasses : maintenance et amélioration thermique

- Nettoyage / démoussage (2 au 6 Gourmalon),
- Amélioration thermique : remplacement de l'étanchéité (8 Gourmalon).

Pour les parties communes : maintenance, amélioration thermique, sécurité incendie et électrique

- Calorifuge des réseaux chauffage et eau,
- Remplacement partiel des colonnes Eaux Usées / Eaux Vannes,
- Remplacement des réseaux d'alimentation d'Eau Froide,
- Intervention sur le réseau de chauffage,
- Création d'un poste de livraison chauffage urbain au 2 Gourmalon et réfection de la sous-station secondaire existante,
- Mise en sécurité électrique

Pour les logements : maintenance et amélioration du confort

- Réparation des volets roulants, révision des menuiseries extérieures et des amenées d'air,
- Mise en sécurité électrique,
- Révision des conduits de raccordement et des canalisations de gaz,
- Remplacement des chauffe-bains et des bouches d'extraction,
- Remplacement du système de ventilation,
- Pose de robinets thermostatiques et remplacement ponctuel de radiateurs fuyards.

En variante, il sera étudié le ravalement des façades.

III – Information et concertation

Les locataires seront informés du projet ainsi que du lancement et du suivi des travaux conformément au protocole de concertation habituel, faisant référence aux opérations d'amélioration de l'habitat.

Le programme de travaux entraînera une évolution de la quittance du locataire sur les volets charges et loyers.

Charges : une augmentation moyenne de 2.5 €/mois/logement (simulation pour un T3) avec la sortie de la mutualisation des charges de chauffage (soit 28 €/an/logement).

Loyers : augmentation des loyers au plafond. Evolution moyenne de + 3,81 %.

Calendrier prévisionnel :

- 01/2025 : réunion d'information locataires pour la présentation du projet de réhabilitation et le démarrage des études.
- Lancement de la concertation réglementaire.
- 03/2026 : réunion de lancement de chantier à destination des locataires. Mise en place d'un groupe de suivi en phase chantier.

IV – Faisabilité financière de l'opération

Prix de revient prévisionnel de l'ensemble des axes et variantes incluant les coûts techniques, sociaux et financiers : 1 092 114 € TTC TDC, soit **28 740 € TTC TDC** par logement

Plan de financement prévisionnel :**SCENARIO avec subventions NM****1 092 114 €****NMH****489 630 € soit 44,80%**

Apport NMH reconstitués (CEE + dégrèvement TFPB) :

55 730 €

Apport NMH non reconstitués (GE et Fonds propres) :

433 900 €

SUBVENTION NM**190 000 € soit 17,40%****PRET CDC SUR LES TRAVAUX****412 484 € soit 37,80%****SCENARIO sans subvention NM*****1 092 114 €**

(*) risque de refus de subvention, l'opération intégrant le plan de ventes (en cours de négociation avec les services de NM)

NMH**527 630 € soit 55,30%**

Apport NMH reconstitués (CEE + dégrèvement TFPB) :

55 730 €

Apport NMH non reconstitués (GE et Fonds propres) :

471 900 €

PRET CDC SUR LES TRAVAUX**564 484 € soit 44,70%****V – Planning prévisionnel**

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA – Engagement de principe	9 octobre 2024
	Information du projet à l'ensemble des locataires	Janvier 2025
	Appel d'offres	Septembre 2025
Travaux	Démarrage travaux (période de préparation)	Avril 2026
Livraison	Livraison à l'agence Jamet	Mars 2027

VI – Conclusions

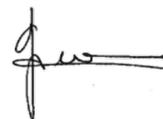
- . Vu l'article R421-16 4° du CCH,
- . Vu la délibération n°24/20 du Conseil d'Administration en date du 18 septembre 2020 portant délégation de compétence du Conseil d'Administration au Bureau,
- . Vu l'exposé qui précède.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBÉRÉ**Approuve,**

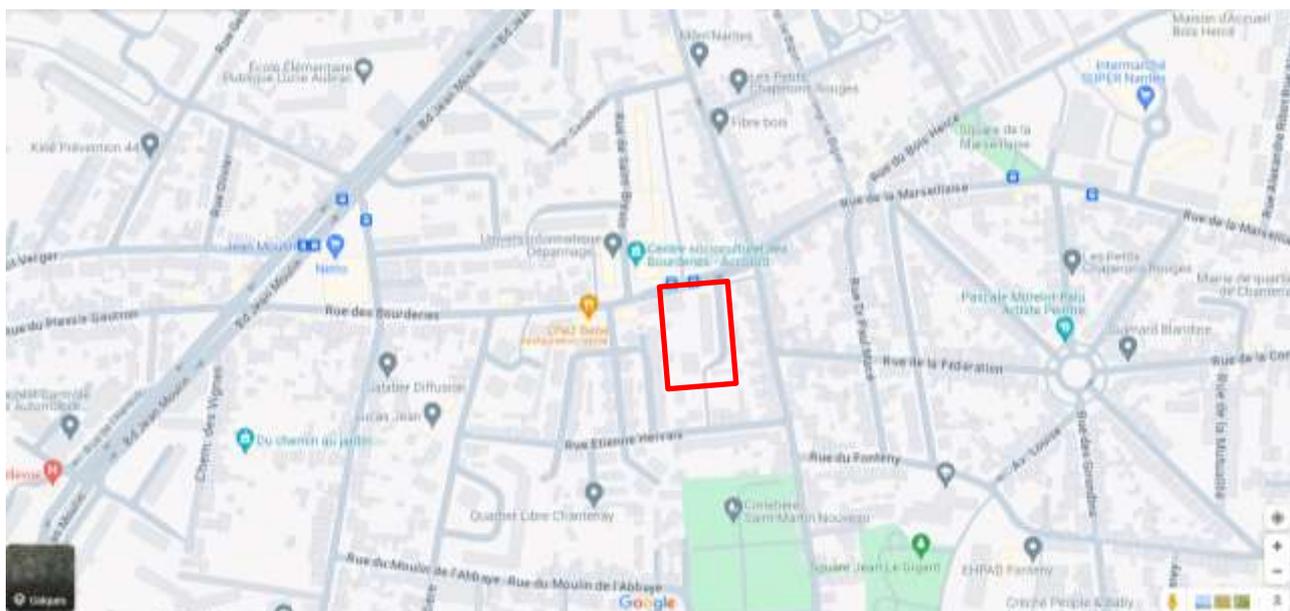
- . L'engagement des études de l'opération GOURMALON portant sur la réhabilitation de 38 logements locatifs sociaux,

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

Le 9 octobre 2024,


Le Président du Bureau,
Thomas QUERO

PLAN DE LOCALISATION



Groupe 73.04 – **linéaire** R+3 : 2 au 6, rue de Gourmalon : 24 logements
Groupe 73.05 – **plot** R+4 : 8, rue de Gourmalon : 14 logements