



\*\*\*\*\*

## BUREAU

\*\*\*\*\*

**Le mercredi 20 novembre 2024**, le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni à 14h00, 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 Catherine BASSANI  
Mme Marie Annick BENÂTRE  
Mme Abbassia HAKEM  
Mme Laurence BROSSEAU  
Mme Manoëlla LE CORRE

### **Assistait en visioconférence :**

M. Pascal PRAS

### **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 20 novembre 2024

**Délibération n° 94/24 DGAHP**

***Objet : NANTES – 13 BIS RUE DES SALORGES – SALORGES 1 – PROGRAMME DE REHABILITATION ET AMELIORATION ENERGETIQUE DE 10 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 le bâtiment de l'ensemble immobilier SALORGES 1, localisé au 13 bis rue des Salorges. Ce patrimoine, proche des transports en commun, jouit d'une situation privilégiée. Construit en 1930, il a fait l'objet de travaux de remplacement de menuiseries extérieures en 2020.

Le programme proposé suite aux différents diagnostics contribuera à améliorer la sécurité et le confort des locataires.

### **Caractéristiques des bâtiments :**

- 1 collectif : 13 bis rue des Salorges
- 1 plot R+4
- 10 logements
- Typologie : 2 T2 - 4 T3 - 4 T4

## **II – Programme**

Afin de répondre aux enjeux et aux orientations retenues pour ce site, il est proposé pour les 10 logements le programme de travaux suivant :

## Stratégie énergétique et sécurité du bâtiment

- Réfection complète de la couverture et isolation,
- Isolation Thermique par l'Extérieure.
- Amélioration de la sécurité incendie,
- Amélioration thermique des planchers bas des logements du RDC et du premier étage,
- Amélioration de la ventilation avec remplacement de l'extracteur.

## Confort d'usage des logements

- Amélioration de la ventilation avec remplacement des bouches d'extraction,
- Remplacement des chaudières et pose de robinets thermostatiques sur les radiateurs,
- Remplacement des portes palières,
- Mise en sécurité électrique avec remplacement des tableaux.

## 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.

Loyers : augmentation des loyers au plafond à la livraison avec une évolution moyenne de +1.70 %.

### Calendrier prévisionnel :

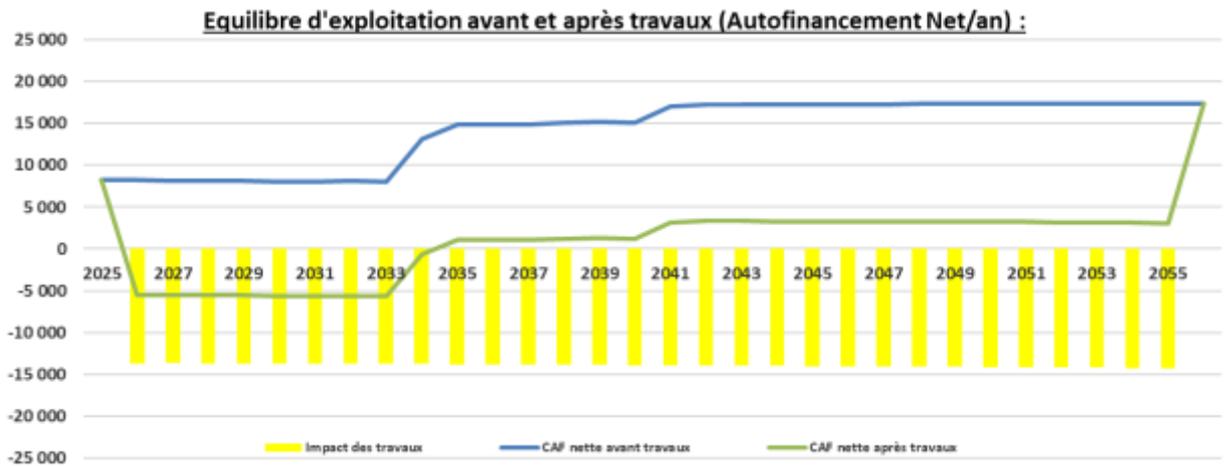
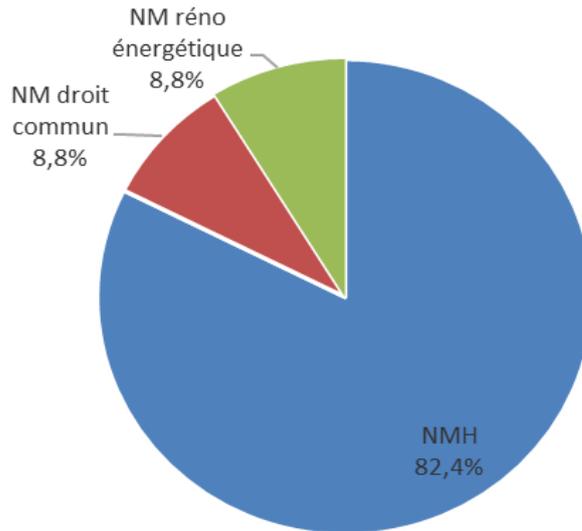
- 02/2025 : réunion d'information locataires pour la présentation du projet de réhabilitation et le démarrage des études.
- 01/2026 : réunion de lancement avec mise en place d'un groupe de suivi locataires en phase chantier.

## IV – Faisabilité financière de l'opération

Prix de revient prévisionnel de l'ensemble des axes et variantes incluant les coûts techniques, sociaux et financiers : 566 682 € TTC TDC, soit 56 668 € TDC TTC par logement.

### Plan de financement prévisionnel :

<b>NMH</b>	<b>466 682 € soit 82,4%</b>
Fond Propres :	100 000 €
Apport GE :	12 200 €
Apport CEE :	7 126 €
Dégrèvement TFPB :	50 000 €
Prêt sur les travaux :	297 356 €
<b>Subvention de NM (droit commun)</b>	<b>50 000 € soit 8,8%</b>
<b>Subvention de NM (rénovation énergétique)</b>	<b>50 000 € soit 8,8%</b>



CAF nette moyenne après travaux : 326 €

Taux d'endettement moyen après travaux : 23,35%

## V – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA – Engagement de principe	20 Novembre 2024
	Information du projet à l'ensemble des locataires	Février 2025
	Consultation travaux	Fin Septembre 2025
Travaux	Démarrage travaux	Janvier 2026
Livraison	Livraison à l'agence Jamet	Juillet 2026

## **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.

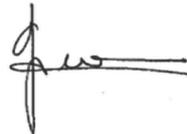
### **LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBÉRÉ**

**Approuve,**

L'engagement de l'opération SALORGES 1 portant sur la réhabilitation de 10 logements locatifs sociaux.

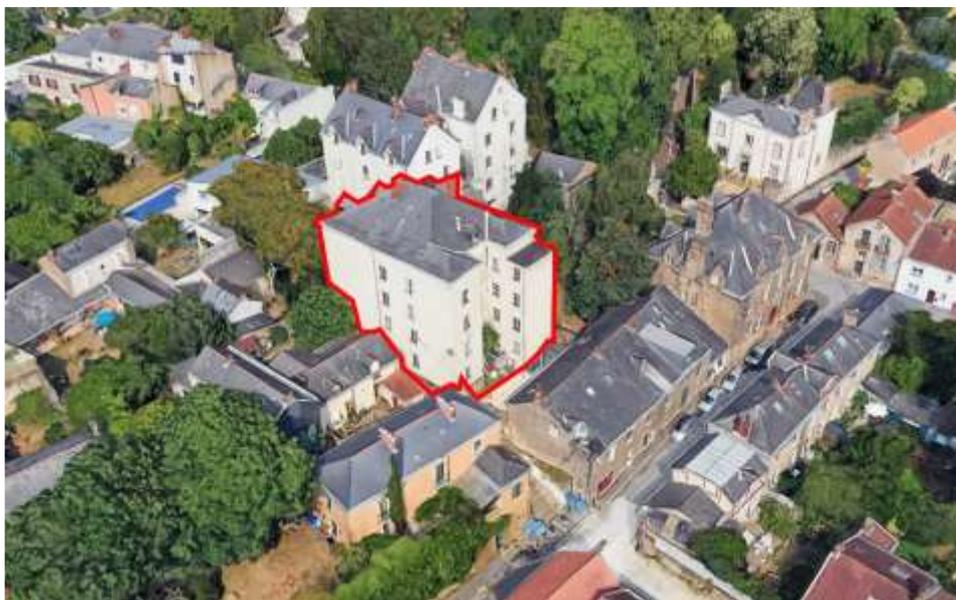
***Cette délibération est adoptée à l'unanimité des membres du Bureau.***

Le 20 novembre 2024,



Le Président du Bureau,  
**Thomas QUERO**

## PLAN DE LOCALISATION



Groupe 115.01 – **plot R+4** - 13 Bis rue des Salorges - 10 logements