

\*\*\*\*\*

## **BUREAU**

\*\*\*\*\*

**Le mercredi 29 janvier 2025**, le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni à 14h00, 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 (*jusqu'à 15h46, délibération n°20 incluse*)  
Mme Laurence BROSSEAU  
M. Lucien BERTIN

### **Était représenté :**

M. Pascal PRAS ⇨ Pouvoir à M. QUÉRO

### **Assistaient également 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 (*jusqu'à 14h30*)  
M. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,  
M. JOURDHIER, Chargé de mission Sécurité et Tranquillité (*à partir de 15h46*)  
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 29 janvier 2025

**Délibération n° 10/25 DGAHP**

**Objet : NANTES – FANTAISIE – REQUALIFICATION ET RESIDENTIALISATION DE 75 LOGEMENTS COLLECTIFS – EVOLUTION DU PROGRAMME ET DU PRIX DE REVIENT**

**Considérant que,**

**I – Contexte**

Dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU), Nantes Métropole Habitat engage la requalification de l'immeuble situé du 1 au 13 rue de la Fantaisie, quartier Boissière.

Cette opération n'est pas conventionnée au NPNRU mais tient compte des préconisations urbaines, environnementales et d'usage du Projet Global Nantes Nord, dont la ZAC, créée en 2021, est pilotée par LOMA, aménageur.

La requalification de l'immeuble Fantaisie construit en 1961 est un aspect important de la transformation urbaine du quartier Boissière.

Cette résidence se compose de 75 logements et d'un commerce, répartis dans un bâtiment de 7 cages d'escalier.

Les objectifs pour Nantes Métropole Habitat à travers la réhabilitation de ce bâtiment sont les suivants :

- Améliorer le confort et l'usage des logements et de la résidence dans son ensemble avec des interventions sur l'enveloppe du bâtiment, dans les parties communes et les logements.
- Apporter une amélioration thermique et énergétique au bâtiment et aux logements et assurer la pérennité du clos-couvert ;
- Créer 22 stationnements privatifs à destination de la résidence.
- Intégrer les orientations urbaines du Projet Global Nantes Nord en concertation avec l'aménageur de la ZAC, en s'inscrivant dans le pôle commercial Boissière

Un diagnostic préalable et une étude de faisabilité ont permis d'établir les orientations techniques à envisager pour répondre aux exigences d'amélioration thermique, de pérennité des bâtiments, de sécurité et d'amélioration du confort et du cadre de vie.

## **II – Programme**

*Rappel synthétique du programme validé en Bureau du 26 mars 2021 :*

Il vise à améliorer la performance énergétique et thermique des 75 logements, à réhabiliter les parties communes (sécurité et embellissement) et à résidentialiser les espaces extérieurs. Les interventions comprennent notamment l'isolation thermique, la mise en conformité des équipements, la création de places de stationnement et la plantation de 5 arbres en remplacement de 3.

L'Office a remanié le programme à plusieurs reprises depuis 2021 pour répondre aux exigences des aménageurs et adapter le projet à la réglementation incendie, cela a entraîné une hausse des coûts de travaux de l'opération.

## **III – Information et concertation**

Les travaux seront réalisés en site occupé.

Une réunion de lancement de chantier, à destination des locataires, a été organisée le 16 décembre 2024, l'occasion de leur présenter le programme de travaux et les modalités d'intervention. A partir de février 2025, les logements seront visités individuellement et sur rendez-vous en présence de représentants NMH, MOE et OPC. Les entreprises coordonneront leurs interventions avec l'OPC et sur rendez-vous auprès des résidents.

## **IV – Faisabilité financière de l'opération**

Évolution du prix de revient : passage de 2 560 857 € à **2 935 376 € TDC**

- 1 241 391 à 2 075 982 € TTC TDC, soit **27 679,76 TTC TDC** au logement pour la requalification (hors honoraires et divers)
- 433 775 à 433 775 € TTC TDC, soit **5 783,67 € TTC TDC** au logement pour la résidentialisation (hors honoraires et divers)

Décalage de fin de chantier (à octobre 2026)

Augmentation coût (+14,62 %)

- Inflation des coûts entre 2021/2024 et intégration d'un escalier extérieur.

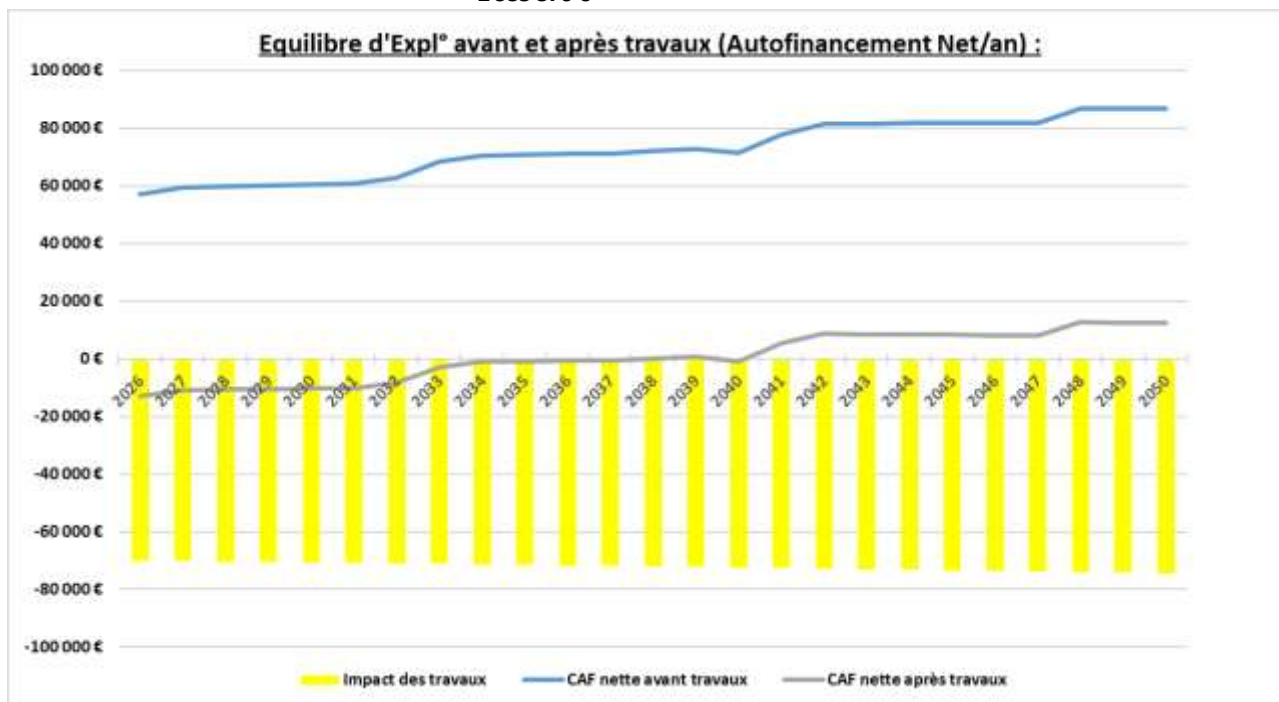
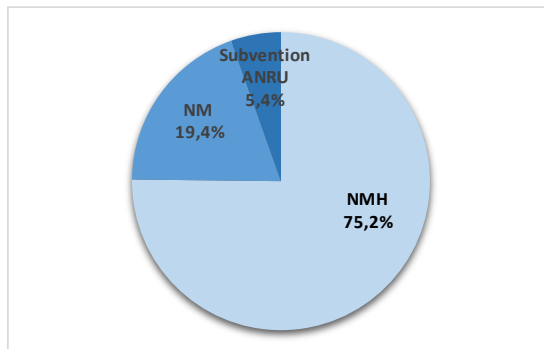
Les plans de financement prévisionnels sont les suivants :

- Requalification – Résidentialisation :

### **Prix de Revient :**

Requalification :	2 075 982 €TDC
Gros Entretien :	108 986 €TDC
Honoraires et divers :	<u>361 649 €TDC</u>
Prix de revient consolidé :	<b>2 935 376 €TDC</b>

<b>NMH</b>	<b>2 299 656 €</b>	<b>75,2%</b>
- Prêt sur les travaux	1 183 518 €	
- Fonds Propres	787 500 €	
- Apport GE	108 986 €	
- FP reconstitués par dégrèvements	179 652 €	
TFPB		
- FP reconstitués par CEE	40 000 €	
<b>Subvention Nantes Métropole</b>	<b>496 669 €</b>	<b>19,4%</b>
- Subvention NM	375 000 €	
- Subvention NM Résidentialisation	121 669 €	
<b>Subvention ANRU</b>	<b>139 051 €</b>	<b>5,4%</b>
	<b>2 935 376 €</b>	



La subvention ANRU concerne uniquement **la résidentialisation**.

### V- Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Lancement consultation MOE	Mars 2021
	Dépôt autorisation d'urbanisme 1	Décembre 2022
	Dépôt autorisation d'urbanisme 2	Juillet 2023
	Dépôt autorisation d'urbanisme 3	Mai 2024
	Consultation des entreprises	Mai 2024
Travaux	OS démarrage travaux	Janvier 2025
	Durée des travaux	20 mois
Livraison	Livraison à l'agence CARTIER	Octobre 2026

## **VI – Conclusions**

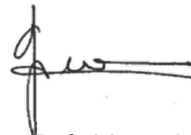
- Vu l'article R421-16 4° du CCH,
- Vu la délibération n°24/20 du Conseil d'Administration en date du 18 septembre 2020 portant délégation de compétence du Conseil d'Administration au Bureau,
- Vu la délibération n°22/21 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 26 mars 2021 portant engagement de principe de l'opération,
- Vu l'exposé qui précède.

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

**Approuve**, l'évolution du programme et du prix de revient de l'opération de requalification et résidentialisation de 75 logements collectifs rue de la Fantaisie.

***Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (7 voix).***

Le 29 janvier 2025,



Le Président du Bureau,  
**Thomas QUERO**

## PLAN DE LOCALISATION



Projet

