

\*\*\*\*\*

## **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° 11/25 DGAHP**

**Objet : NANTES – LAURIERS NORD – REHABILITATION DE 73 LOGEMENTS COLLECTIFS – EVOLUTION DU PROGRAMME ET DU PRIX DE REVIENT**

**Considérant que,**

**I – Contexte**

Le Projet Grand Bellevue est un projet de transformation urbaine et sociale réunissant deux communes (Nantes et Saint-Herblain). La ZAC ainsi créée en 2021 est pilotée par l'aménager LOMA, pour le compte de Nantes Métropole.

Les trois immeubles Gers Pair et Save, propriété de Nantes Métropole Habitat, sont localisés dans le périmètre du Projet Grand Bellevue, et plus particulièrement sur le secteur des Lauriers. Ils comptent 73 logements collectifs construits entre 1965 et 1968. Ils sont répartis en deux bâtiments linéaires (R+5) et un plot (R+4).

Situés le long de la ligne 1 du tramway et stratégiquement en entrée de quartier, ces immeubles font l'objet d'une attention particulière de la part de la Maîtrise d'œuvre Urbaine et de l'aménageur.

Les interventions patrimoniales participeront à faire évoluer ce groupe d'habitat, ainsi qu'à améliorer la performance thermique et le confort des logements.

**II – Programme**

*Rappel synthétique du programme validé en Bureau du CA le 12 novembre 2020 :*

Le programme de travaux vise à améliorer la performance énergétique et thermique des 73 logements, à réhabiliter les parties communes (sécurité et embellissement).

Les interventions comprennent notamment l'isolation thermique, la mise en conformité des équipements (ventilation, électricité), la dépose de la surtoiture, le remplacement des menuiseries extérieures (volets) et la création d'un local AEI.

Le programme a évolué à l'issue du diagnostic et en raison de contraintes techniques. Cela a entraîné une hausse des coûts de travaux de l'opération et une modification du programme avec la suppression des balcons.

### III – Information / concertation locataires

#### Impacts loyers

Les locataires de l'immeuble Gers pair sont concernés par une application du tarif plafond, à la livraison des travaux.

Ce dispositif a été partagé avec les associations de locataires et fera l'objet d'un accord collectif, notifié au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2025.

La hausse estimée est de +1% à +5% d'augmentation (soit un loyer HC T3 passant de 350€ à 360€).

Nb/Typo	Loyer mensuel HC	Tarif plafond 2025 (hors IRL)	Taux de variation	Aug. moy. en €	Loyer futur
10 T3	350 €	43,45 € /m <sup>2</sup> SC	Entre 3 et 5%	+ 10 €	360 €
15 T4	402 €		Entre 1 et 5%	+ 13 €	415 €
5 T5	448 €		Entre 1 et 5%	+ 14 €	462 €

Les représentants de locataires ont été invités à cet effet le 24 janvier 2025, pour leur présenter le programme de travaux, les impacts loyers et l'objectif de l'accord collectif. Les locataires sont invités à une réunion de présentation le 4 février 2025. L'accord collectif sera notifié par la suite.

#### Relogement

Les travaux seront réalisés en site occupé.

A la demande, un logement de repos à la journée pourra être mis à disposition des locataires, en cas de nuisances travaux impactant leur qualité de vie (par exemple : travailleur de nuit) ou activité professionnelle (par exemple : assistantes maternelles).

### IV – Faisabilité financière de l'opération

Les montants inscrits dans la convention ANRU signée le 4 octobre 2019 sont les suivants :

- Prix de revient prévisionnel requalification :
  - 3 192 843 € TTC TDC, soit 43,7 K€ TDC par logement,
- Prix de revient prévisionnel résidentialisation
  - 502 316 € TTC TDC, soit 6,8 K€ TDC par logement,

Depuis 2019, le coût du prix de revient prévisionnel du projet a évolué afin de répondre aux demandes de l'urbaniste de la ZAC, à l'évolution du programme et à la hausse des coûts des matériaux.

Prix de revient prévisionnel de l'opération de réhabilitation et de résidentialisation incluant les coûts techniques et financiers : **4 603 095 € TTC TDC** soit 63 056 € TTC TDC par logement.

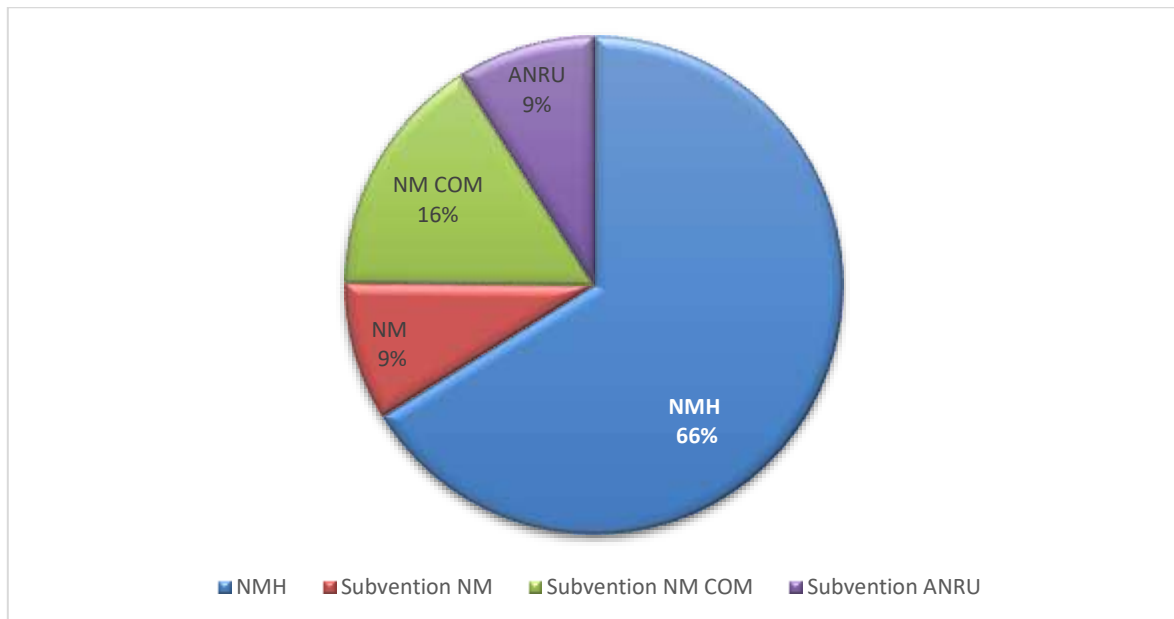
Ce prix se décompose de la manière suivante :

- 4 048 272 € TTC TDC pour la réhabilitation
- 554 823 € TTC TDC pour la résidentialisation

De par sa localisation, l'opération bénéficie d'une TVA à 5,5%.

## Plan de financement prévisionnel

<b>NMH</b>	<b>3 045 201 €</b>	<b>Soit</b>	<b>66,2 %</b>
- Fonds Propres :	1 048 000 €		
- Apport GE :	99 540 €		
- Prêt sur les travaux :	1 897 661 €		
<i>dont Prêt LA+0,6% 25 ans:</i>	343 369 €		
<i>dont Prêt bonifié NPNRU</i>	1 554 292 €		
<b>Subvention ANRU</b>	<b>414 222 €</b>	<b>Soit</b>	<b>9%</b>
<b>Subvention NM</b>	<b>413 672 €</b>	<b>Soit</b>	<b>9%</b>
<b>Subvention NM COM</b>	<b>730 000 €</b>	<b>Soit</b>	<b>15,9%</b>



## V – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA – engagement de principe	12 novembre 2020
	Bureau du CA – évolution du PDR	29 janvier 2025
	Validation de l'APD (sous réserve visa LOMA)	Janvier 2025
	Validation du PRO	1 <sup>er</sup> semestre 2025
	Présentation du projet finalisé auprès des locataires et représentants de locataires	1 <sup>er</sup> semestre 2025
Travaux	Démarrage travaux	Décembre 2025
	Durée des travaux (dont période de préparation)	18 mois
Livraison	Livraison à l'agence JAMET	2 <sup>ème</sup> trimestre 2027

## **VI – Conclusions**

- . Vu l'article R.421-16 4° du Code de la Construction et de l'Habitation,
- . 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°68/20 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 12 novembre 2020 portant engagement de l'opération,
- . Vu l'exposé qui précède.

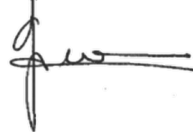
## **LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DÉLIBÉRÉ**

### **Approuve,**

L'évolution du prix de revient prévisionnel et du programme de travaux de l'opération LAURIERS NORD portant sur la réhabilitation et la résidentialisation de 73 logements locatifs.

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

Le 29 janvier 2025,



Le Président du Bureau  
**Thomas QUÉRO**

# PLAN DE LOCALISATION

