
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° 12/25 DGAHP

Objet : NANTES – 6 RUE SAMUEL DE CHAMPLAIN – REHABILITATION DE 130 LOGEMENTS ET 2 LOCAUX D'ACTIVITES – EVOLUTION DU PRIX DE REVIENT ET DU PROGRAMME DE TRAVAUX

Considérant que,

I – Contexte

Dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU), Nantes Métropole Habitat engage la requalification de l'immeuble situé au 6 rue de Champlain, quartier Nantes Nord.

Le projet tient compte des préconisations urbaines, environnementales et d'usage du Projet Global Nantes Nord, dont la ZAC est pilotée par LOMA, aménageur. L'opération 6 Champlain est inscrite à la convention ANRU signée le 4 octobre 2019.

II – Programme

Rappel synthétique du programme validé en Bureau du CA le 22/11/2022 :

Le programme de travaux vise à améliorer la performance énergétique et thermique des 132 logements (dont deux locaux d'activités), à réhabiliter les parties communes (sécurité et embellissement).

Les interventions comprennent l'isolation thermique, la mise en conformité des équipements (ventilation, électricité), la réfection du toit terrasse, la création d'accès pour les 2 locaux d'activités et le retournement du hall pour répondre au projet urbain.

Le programme a évolué à l'issue du diagnostic et en raison de contraintes techniques avec notamment la demande de restructuration du hall (préconisation urbaine), le retournement de l'accès principal vers la centralité et la création d'une transparence pour préfigurer le traversant à terme si les conditions de tranquillité publiques étaient réunies.

De plus, face à ces augmentations de programme de travaux et de coûts, nous avons dû corriger le programme de travaux prévus à la relocation en intervention ponctuelle dans les logements (l'étude « humidité » lancée dans les prochaines semaines nous permettra de confirmer les besoins complémentaires éventuels).

Cela a entraîné une hausse des coûts de travaux de l'opération.

III – Concertation locataires / relogement

Les travaux seront réalisés en site occupé, et aucune hausse de loyer ne sera appliquée pour les locataires en place.

Les locataires seront invités à la réunion de lancement de chantier au démarrage des travaux, soit fin 2025.

IV – Faisabilité financière de l'opération

Prix de revient prévisionnel dans la convention ANRU : 4 061 295 € TTC TDC
soit 30 768 € TTC TDC par logement.

Rappel de la Délibération du 17 janvier 2023 :

Prix de revient prévisionnel de l'ensemble des axes de Réhabilitation/ Restructuration et variantes incluant les coûts techniques, sociaux et financiers : 4 894 637 € TTC TDC, soit 37 651 K€ TTC par logement,

Prix de revient prévisionnel de l'ensemble des axes de Réhabilitation à la relocation et variantes incluant les coûts techniques, sociaux et financiers : 1 938 000 € TTC TDC, soit 17 000 K€ TTC par logement,

Objet de la présente délibération :

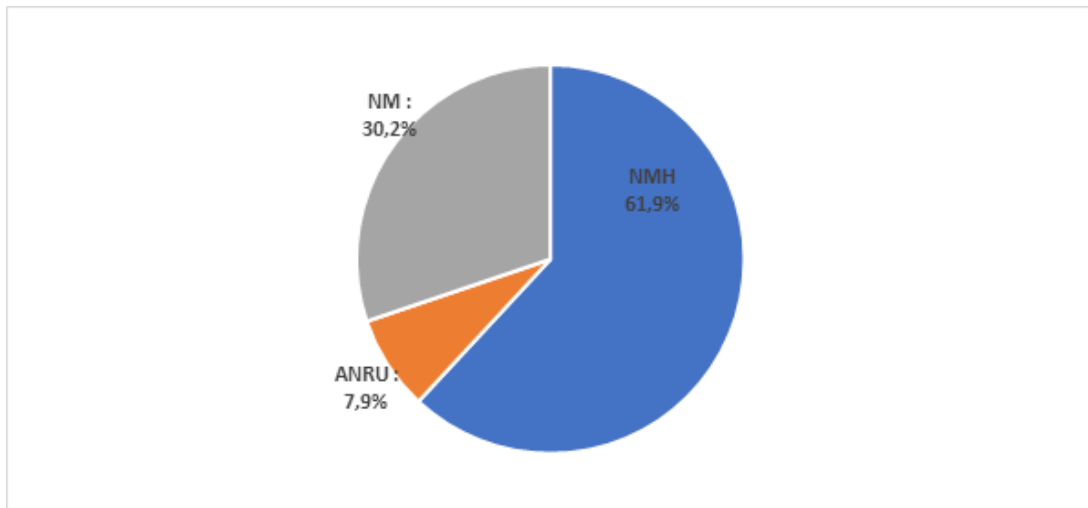
Les ambitions architecturales et urbaines du projet, l'évolution programmatique et la hausse du coût des matériaux ont pour conséquence une évolution significative du prix de revient.

Prix de revient prévisionnel de l'opération de réhabilitation incluant les coûts techniques, sociaux et financiers : 6 449 657 € TTC TDC soit 48 861 € TTC TDC par logement

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

Plan de financement prévisionnel

NMH	3 992 169 €	61,9%
- Fonds Propres :	691 891 €	
- Dégrèvement TFPB :	566 775 €	
- Apport GE :	158 250 €	
- Prêt sur les travaux :	2 575 253 €	
Subvention de l'ANRU	512 488 €	7,9%
Subventions de Nantes Métropole	1 945 000 €	30,2%



Le total des subventions de Nantes Métropole se décompose de la façon suivante :

- 645 000 € au titre du dispositif d'aide habituel de Nantes Métropole sur les opérations de réhabilitation de NMH,
- et 1 300 000 €, correspondant à l'aide exceptionnelle prévue dans la COM2.

V – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA : engagement de principe	17 janvier 2023
	Réunion de lancement de projet auprès des locataires	16 octobre 2024
	Bureau du CA : évolution du prix de revient	29 janvier 2025
	Validation de l'APD (sous réserve visa LOMA)	Janvier 2025
	Validation du PRO	1 ^{er} semestre 2025
	Présentation du projet finalisé auprès des locataires et représentants de locataires	1 ^{er} semestre 2025
Travaux	Démarrage travaux	2 ^{ème} semestre 2025
	Durée des travaux	18 mois
	Groupes de suivi Chantier	Fréquence de 2 groupes environ
Livraison	Livraison à l'agence CARTIER	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°04/23 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 17 janvier 2023 portant engagement de principe de l'opération,

. Vu l'exposé qui précède.

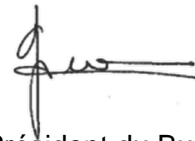
LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DÉLIBÉRÉ

Approuve,

Le prix de revient prévisionnel et le programme de travaux de l'opération du 6 CHAMPLAIN portant sur la réhabilitation de 130 logements locatifs sociaux et 2 locaux d'activités.

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

