
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° 13/25 DGAHP

Objet : NANTES – DERVALLIERES – B2 B3 B4 – REHABILITATION ET RESIDENTIALISATION DE 144 LOGEMENTS COLLECTIFS – EVOLUTION DU PRIX DE REVIENT ET DU PROGRAMME DE TRAVAUX

Considérant que :

I – Contexte

Le projet de renouvellement urbain des Dervallières est intégré au Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU), au titre de Projet d'intérêt régional (PRIR). La convention pluriannuelle a ainsi été signée le 4 octobre 2019.

Les enjeux du projet urbain portent sur l'attractivité, le cadre de vie et la qualité résidentielle. Les transformations du secteur sont principalement localisées sur la place des Dervallières (constructions neuves de logements et repositionnement des commerces), les voiries et espaces publics.

Dans ce contexte, trois interventions patrimoniales sur le parc de Nantes Métropole Habitat ont été identifiées et inscrites à la convention :

- LORRAIN DE LA TOUR : démolition de 52 LLS, requalification et résidentialisation de 310 LLS
 - *Opération achevée*
- GREUZE : résidentialisation de 31 LLS (+ maintenance non subventionnée par l'ANRU)
 - *Consultation de travaux en cours*
- B2B3B4 : résidentialisation de 144 LLS (+ réhabilitation non subventionnée par l'ANRU)
 - *Consultation de travaux à venir*

Il est également prévu une opération de réhabilitation/résidentialisation sur les bâtiments B5/B6/B7/B8, dans la continuité des immeubles B2/B3/B4.

II – Programme

Rappel synthétique du programme validé en Bureau du CA le 6/11/2019 :

Le programme de travaux vise à améliorer la performance énergétique et thermique des 144 logements, à réhabiliter les parties communes (sécurité et embellissement).
Les interventions comprennent l'isolation thermique et la mise en conformité des équipements (ventilation, électricité).

Le programme a évolué à l'issue du diagnostic et en raison de contraintes techniques avec l'obligation d'intégrer les travaux suivants :

- Réfection de la toiture (acrotères et désenfumage),
- Amélioration et mise aux normes du système de ventilation,
- Intervention sur la production eau chaude collective,
- Suppression des balcons existants,
- Mise en sécurité électrique des logements,

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

En complément, il est prévu en option des travaux permettant de répondre aux enjeux complémentaires de sécurisation des parties communes, d'amélioration des modes de chauffage, de remplacement des colonnes EU/EV.

Ces travaux sont conditionnés à une amélioration du financement par le redéploiement de crédits ANRU et CGLLS.

Les travaux seront réalisés en site occupé.

III – Information et concertation locataires

Le programme de réhabilitation implique une augmentation de loyers au tarif plafond.
L'augmentation est comprise entre 0,7% et 3,6 %.

Conformément au Protocole de la concertation, les représentants de locataires sont invités à une réunion de présentation du programme de travaux et des impacts loyers, le 6 février 2025.

IV – Faisabilité financière de l'opération

Prix de revient prévisionnel de l'opération de réhabilitation incluant les coûts techniques, sociaux et financiers : 9 831 877 € TTC soit 68 277 € TTC par logement

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

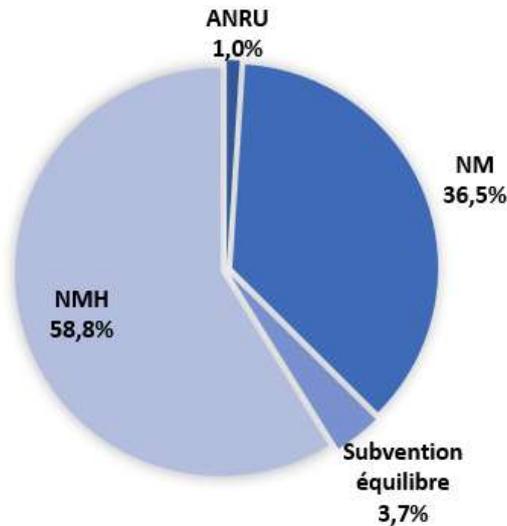
Pour rappel :

Bureau du 6 novembre 2019 - délibération engagement de principe : le montant pour la requalification et la résidentialisation s'élevait à 4 143 076 TTC TDC.

Prix de revient prévisionnel de l'opération de résidentialisation de la maquette ANRU : 720 000 € TTC

Plan de financement prévisionnel :

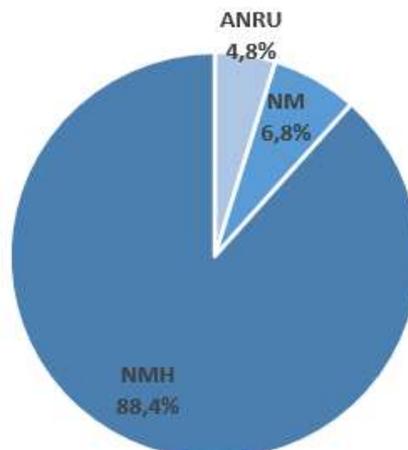
NMH	5 699 908 € soit	58,8 %
-Fonds propres	1 440 000 €	
- Apport GE	437 825 €	
- Apport CEE	55 000 €	
- Dégrèvement TFPB	831 704 €	
- Prêt sur les travaux	2 935 379 €	
Subvention ANRU	96 969 € soit	1 %
Subvention Nantes Métropole	720 000 € soit	7,3 %
Subvention Nantes Métropole COM2	1 440 000 € soit	14,6 %
Subvention Fond Energie	1 440 000 € soit	14,6 %
Subvention d'Equilibre	360 000 € soit	3,7 %



Prix de revient prévisionnel de l'opération transformation du commerce en 1 logement PLAI incluant les coûts techniques, sociaux et financiers : 131 691 € TTC soit 131 691 € TTC par logement

Plan de financement prévisionnel

NMH	116 391 € soit	88,4 %
- Fonds propres	10 000 €	
- Prêt sur les travaux	106 391 €	
Subvention ANRU	6300 € soit	4,8 %
Subvention Nantes Métropole	9000 € soit	6,8 %



V- Planning prévisionnel

	Objet	Date
Etudes	Bureau du CA : engagement de principe	6 novembre 2019
	Bureau du CA : validation de la programmation et évolution du PDR	29 Janvier 2025
	Réunion associations locataires B2B3B4/B5B6B7B8	1 ^{er} trimestre 2025
	Lancement consultation entreprises	1 ^{er} semestre 2025
	Concertation locataires	2 ^{ème} trimestre 2025
Travaux	Démarrage travaux	2e semestre 2025 (Échéance ANRU engagement travaux avril 2026)
	Durée des travaux	24 mois
	Groupe de suivi de chantier	Toute la durée du chantier
Livraison	Livraison à l'agence WATTEAU	2027

VI – Conclusions

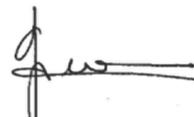
- . Vu l'article R421-16 4° du CCH,
- . Vu la délibération n°24/20 du Conseil d'Administration en date du 18 septembre 2020 portant délégation de compétence du Conseil d'Administration au Bureau,
- . Vu la délibération n°113/19 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 6 novembre 2019 portant engagement de principe de l'opération,
- . Vu l'exposé qui précède,

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBÉRÉ

Approuve l'évolution du prix de revient et le programme de travaux de l'opération B2 B3 B4 portant sur la réhabilitation de 144 logements locatifs sociaux.

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

