

\*\*\*\*\*

## 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° 14/25 DGAHP**

**Objet : NANTES – DERVALLIERES – B5 B6 B7 B8 – REHABILITATION DE 189 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 ainsi 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*

L'opération B5/B6/B7/B8 n'est pas inscrite dans la maquette PRIR et ne bénéficie donc pas de subvention de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine. Pour autant, elle se situe dans le périmètre du projet urbain et bénéficie à ce titre de prérogatives urbaines et de sécurité.

## **II – Programme**

*Rappel synthétique du programme validé en Bureau du CA le 21/05/2021 :*

Le programme de travaux vise à améliorer la performance énergétique et thermique des 189 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 (variante passage en collectif),
- Suppression des balcons existants,

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 mise aux normes électriques, de création de locaux vélos et celliers, réaménagement du parvis et recomposition de la rue intérieure.

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 des loyers au tarif plafond. L'augmentation est comprise entre +0,7 % et +5,6 %. Les locataires seront consultés sur cette hausse de loyers dans le cadre d'un accord collectif négocié avec les représentants associatifs. 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 : 10 972 635 € TTC soit 58 056 € TTC par logement

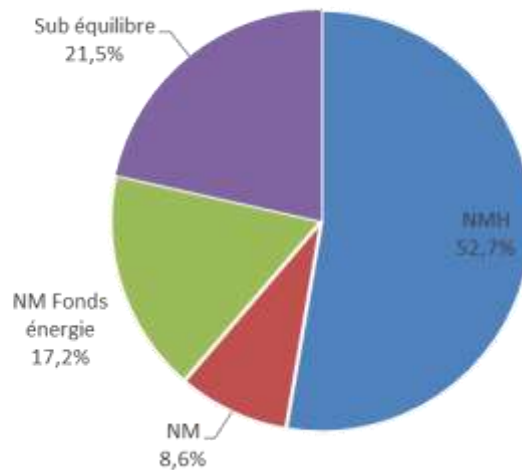
De par sa localisation, l'opération bénéficie d'une TVA à 5,5%

*Pour rappel :*

*Bureau du 21 mai 2021 – délibération engagement de principe : le montant pour la réhabilitation de l'opération s'élevait à 6 459 758 € TTC*

Plan de financement prévisionnel :

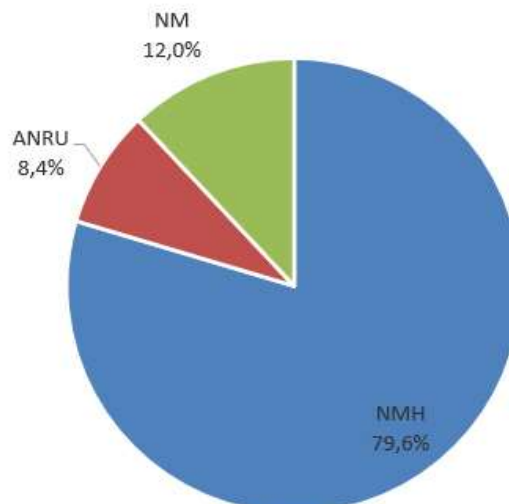
<b>NMH</b>	<b>5 775 135 € soit</b>	<b>52,7%</b>
- Fonds Propres :	1 889 999 €	
- Apport GE :	766 036 €	
- Apport CEE :	239 000 €	
- Dégrèvement TFPB :	618 852 €	
- Prêt sur les travaux :	2 261 248 €	
<b>Subvention de Nantes Métropole</b>	<b>945 000 € soit</b>	<b>8,6%</b>
<b>Subvention NM Fonds énergie</b>	<b>1 890 000 € soit</b>	<b>17,2%</b>
<b>Subvention d'équilibre</b>	<b>2 362 500 € soit</b>	<b>21,5%</b>



Prix de revient prévisionnel de l'opération de transformation d'un atelier en 1 logement PLAI incluant les coûts techniques, sociaux et financiers : 74 720 € TTC soit 74 720 € TTC par logement

Plan de financement prévisionnel

<b>NMH</b>	<b>59 420 € soit</b>	<b>79,6 %</b>
Fonds propres	14 999 €	
Prêt sur les travaux	44 421€	
<b>Subvention ANRU</b>	<b>6 300 € soit</b>	<b>8,4 %</b>
<b>Subvention NANTES METROPOLE</b>	<b>9 000 € soit</b>	<b>12 %</b>



## V- Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA : engagement de principe	21 mai 2021
	Bureau du CA : validation de la programmation et évolution du PDR	29 janvier 2025
	Réunion associations locataires B2B3B4/B5B6B7B8	1 <sup>er</sup> trimestre 2025
	Lancement consultation entreprises	1 <sup>er</sup> semestre 2025
	Concertation locataires	2 <sup>ème</sup> trimestre 2025
Concertation	Négociation accord- collectif et consultation des locataires	1 <sup>er</sup> semestre 2025
Travaux	Démarrage travaux	1 <sup>er</sup> semestre 2025
	Durée des travaux	26 mois
	Groupe de suivi 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°43/21 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 21 mai 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 prix de revient et le programme de travaux de l'opération B5/B6/B7/B8 portant sur la réhabilitation de 189 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

