

\*\*\*\*\*

## BUREAU

\*\*\*\*\*

**Le mercredi 12 mars 2025**, le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni à 9h30, pour partie en présentiel et pour partie en visioconférence, 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 Marie Annick BENÂTRE  
Mme Abbassia HAKEM (*jusqu'à 11h33*)  
Mme Laurence BROSSEAU  
M. Lucien BERTIN

### **Assistait en visioconférence :**

Mme Catherine BASSANI

### **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 BOIDIN-LAHLOU, Directrice Générale Adjointe Ressources,  
M. ALBERT, Directeur Général Adjoint RSE et Communication,  
Mme RALAMBO, Directrice Politiques de l'Habitat,  
M. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,  
M. RIVET, Directeur des Ressources Financières (*de 10h48 à 10h59*),  
Mme ROBION, Directrice de la Gestion Locative et des Politiques Sociales (*à partir de 11h03*),  
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 12 mars 2025

**Délibération n° 22/25 DGAHP**

**Objet : NANTES – NORVÈGE HONGRIE – RÉHABILITATION DE 204 LOGEMENTS COLLECTIFS – ÉVOLUTION DU PROGRAMME ET DU PRIX DE REVIENT**

**Considérant que,**

**I – Contexte**

Dans le cadre du programme de modernisation de son patrimoine, Nantes Métropole Habitat a engagé une action de rénovation massive du patrimoine existant afin d'en améliorer la qualité d'usage et de sécurité. Ce plan regroupe plusieurs niveaux d'interventions en fonction de la nature des besoins identifiés pour chaque groupe d'habitat.

Le quartier Malakoff, situé en Quartier Prioritaire de la Ville (QPV), a fait l'objet d'un Grand Projet de Ville (GPV) dans le cadre de l'ANRU 1. L'ensemble des immeubles du quartier a bénéficié de travaux de réhabilitation, de restructuration et/ou de démolition apportant un renouvellement complet de l'offre de logements. Le projet a également intégré la rénovation des équipements publics, commerciaux et des aménagements urbains. Le quartier Malakoff est depuis totalement intégré au secteur de la gare sud de Nantes.

Les immeubles NORVEGE et HONGRIE, qui comptent 204 logements, ont fait l'objet en 2007 de travaux sur le clos-couvert, en parties privatives et en parties communes. De récentes études ont montré le besoin d'intervenir sur le confort thermique de ces adresses, afin de compléter la première phase de travaux et d'améliorer le confort d'usage des logements pour les locataires.

**II – Programme**

**Rappel synthétique du programme de travaux validé en Bureau du CA le 9 décembre 2020 :**

Le programme de travaux vise à améliorer la performance énergétique et thermique du bâtiment et des 204 logements et à réhabiliter les parties communes (embellissement et sécurité).

Les interventions comprennent notamment l'isolation thermique par l'extérieur, la réfection de l'étanchéité des toitures-terrasses, la reprise de l'étanchéité des menuiseries extérieures, l'isolation des planchers bas des logements et la réfection des ascenseurs du linéaire Norvège et des réseaux horizontaux EU/EV/EP en caves.

## Objet et évolution du prix de revient :

Depuis la notification des marchés, une évolution à la hausse du prix de revient de l'opération a été constatée. Elle s'explique par la prise en compte des éléments suivants :

- Ajout de travaux supplémentaires sur les balcons suite au diagnostic global,
- Ajout de travaux supplémentaires pour le remplacement des menuiseries extérieures des salles de bains au 2 Hongrie,
- Ajout de travaux supplémentaires pour la réfection des colonnes eaux pluviales,
- Mise en place d'un gardiennage du chantier suite à des menaces sur les personnes et les biens (le coût de cette prestation sur la durée des travaux est estimée à 337 000 € TTC),
- Prolongation du délai d'exécution.

## III – Information / concertation locataires

Les travaux sont réalisés en site occupé.

Aucune hausse des loyers ne sera appliquée pour les locataires en place.

Une réunion d'information générale a été réalisée avant le démarrage des travaux.

Conformément au protocole de concertation, les locataires sont tenus informés de l'avancée des travaux par la personne en charge de l'Ordonnancement, du pilotage et de la coordination des entreprises.

## IV – Faisabilité financière de l'opération

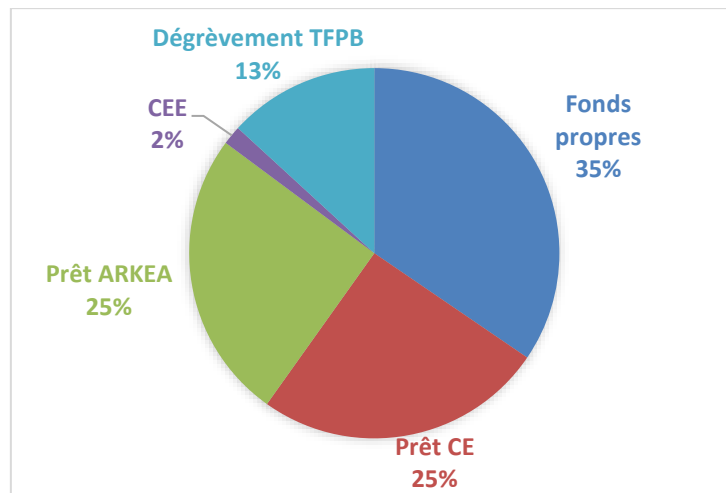
*Pour rappel :*

*Bureau du CA du 9 décembre 2020 - délibération engagement de principe : le prix de revient prévisionnel de l'opération de réhabilitation incluant les coûts techniques et financiers s'élevait à **5 509 212€ TTC TDC**, soit 27 006 € par logement.*

Prix de revient consolidé : **6 867 971€ TTC TDC**, soit 33 667 € par logement.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

<b>NMH</b>	<b>5 849 314 € soit 85,17 %</b>
- Fonds propres dont GE	2 371 334 €
- Prêt CE (25 ans)	1 738 990 €
- Prêt ARKEA (20 ans)	1 738 990 €
<b>Autres apports</b>	<b>1 018 657 € soit 14,83%</b>
- CEE	113 211 €
- Dégrèvement TFPB	905 446 €



## V – Planning prévisionnel

Objet	Date
Notification des marchés de travaux	Mars 2023
Ordre de service	Juin 2023
Démarrage des travaux (suite report de 4 mois)	Janvier 2024
Fin des travaux	Août 2025

## 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° 92/20 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 9 décembre 2020 portant engagement de l'opération,
- . Vu l'exposé qui précède.

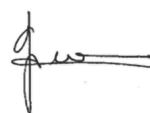
### LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBÉRÉ

#### Approuve,

. L'évolution du programme de travaux et du prix de revient de l'opération « NORVEGE-HONGRIE » portant sur l'amélioration énergétique des 204 logements collectifs.

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

Le 12 mars 2025,



Le Président du Bureau,  
**Thomas QUERO**

# PLAN DE LOCALISATION

