

\*\*\*\*\*

## 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° 23/25 DGAHP**

**Objet : NANTES – ENERGIESPRONG PAYS DE LA LOIRE – RÉHABILITATION ÉNERGETIQUE DE 312 LOGEMENTS – ÉVOLUTION DU PRIX DE REVIENT ET DU PLAN DE FINANCEMENT DU LOT 4 BOURDERIES PLESSIS GAUTRON (224 LOGEMENTS COLLECTIFS) ET RÉALISATION DE L'OPÉRATION**

**Considérant que,**

## **I – Contexte**

Le Bureau du Conseil d'Administration du 12 novembre 2020 a approuvé l'engagement de Nantes Métropole Habitat dans la démarche EnergieSprong Pays de la Loire pour la réhabilitation à très haute performance énergétique (garantie sur 30 ans) de 7 opérations réunissant 430 logements collectifs et individuels.

Le marché EnergieSprong Pays de la Loire a été lancé le 12 novembre 2020, avec plus de 1 880 logements répartis entre 14 bailleurs HLM en Pays de la Loire et en Bretagne. Initialement, Nantes Métropole Habitat avait engagé 4 opérations de 90 logements individuels sur le lot 3 et 3 opérations de 340 logements collectifs sur le lot 4.

Le lot 3 a été abandonné après consultation des entreprises (prix cibles trop élevés) et le lot 4 a été quant à lui signé en juillet 2022, comprenant finalement 2 opérations (312 logements) : Bourderies Plessis Gautron (224 logements collectifs – Agence Jamet) et La Bretonnière (88 logements – Agence Bottière).

Les études et les travaux sont réalisés dans l'ordre suivant :

- Opération Bretonnière : études et travaux en 2024
- Opération Bourderies Plessis Gautron : études et travaux en 2025

## **II – Ambitions et programme de l'opération Bourderies Plessis Gautron**

Suite aux études, le programme de travaux a été ajusté pour répondre aux différents besoins et contraintes techniques avec :

**- Des travaux énergétiques, avec les principes suivants :**

- l'isolation du bâti (clos-couvert),
- l'amélioration de la performance des systèmes thermiques,
- l'amélioration de la ventilation.

Evolution programmatisées Bourderies PG	Façades industrialisées	Energies Renouvelables	Systèmes thermiques			
			Chauffage	Eau Chaude Sanitaire (ECS)	Réseau de Chaleur Urbain (RCU)	Ventilation
Programme initial	95% des façades traitées par Façade Ossature Bois (FOB) avec menuiseries intégrées	Sur-toiture non isolante avec capteurs photovoltaïques (E1+E5 BPG + E1 Bretonnière + besoin achat CGO gaz)	Radiateurs sur RCU existant conservé	ECS centralisé sur RCU	Conservation de SST secondaire sans remplacement des réseaux horizontaux ( sauf calorifugeage)	VMC simple flux hygro B basse pression
Avant-Projet Définitif	85 % des façades traitées par FOB – 15% Pignon/pan de façade aveugle en ITE tradi même finition	Aile PV sur l'ensemble des 7 bâtiments avec réfection étanchéité totale des toitures terrasse (E1+E5 BPG + E1 Bretonnière + besoin achat CGO gaz) - de revente de PV / perte de recette p/r au programme initial	Radiateurs sur RCU existant conservé	ECS centralisé sur RCU	Raccordement des sous-stations secondaires au réseau urbain (passage en sous-station primaire)	VMC simple flux hygro B basse pression

**- Des travaux d'amélioration dans les logements, avec :**

- La mise en sécurité électrique,
- La rénovation des équipements sanitaires (WC, douches y compris robinetterie et faïence et lavabo).

D'autres travaux d'embellissement (peinture des plafonds, recouvrement des sols) sont prévus au cas par cas selon les besoins dans les logements.

**III – Rappel des objectifs et outils du dispositif Energiesprong**

Le projet a pour objectif de mettre en place les outils techniques, contractuels et d'accompagnement permettant de protéger le locataire des fluctuations des coûts de l'énergie. L'application du cahier des charges EnergieSprong sur les 2 résidences de Nantes Métropole Habitat doit permettre une baisse des consommations d'énergies et donc d'avoir une meilleure maîtrise des charges imputées aux locataires.

Le bouclier énergétique proposé par le bouquet de travaux et les objectifs de performance de l'opération de la démarche EnergieSprong permettent de mobiliser la contribution des locataires au partage des économies d'énergie, dite « 3<sup>ème</sup> ligne de quittance ».

**IV – Information et concertation des locataires**

L'information et l'accompagnement auprès des locataires sont régulièrement assurés depuis 2020 avec des visites techniques et des courriers.

Les associations de locataires ont également été mobilisées, en particulier sur le dispositif de 3<sup>ème</sup> ligne de quittance qui a fait l'objet d'une validation par le CA le 13 décembre 2022.

En raison des hausses de loyers supérieures à 5% et à l'instar de l'opération Bretonnière, un accord collectif doit être concerté et signé par les associations de locataires.

Un groupe de programmation a eu lieu à cet effet le 5 mars 2025. Les locataires seront informés de la démarche lors d'une réunion qui sera programmée courant avril.

Enfin la démarche prévoit une information continue auprès des locataires pendant la phase de chantier ainsi qu'un accompagnement dans la maîtrise de leur consommation énergétique : chauffage, eau-chaude, consommations domestiques.

## **V – Faisabilité financière de l'opération Bretonnière**

Depuis la notification du marché en juillet 2022, une évolution à la hausse du prix de revient de l'opération Bourderies a été constatée. Elle s'explique par différents facteurs :

- Une revalorisation des révisions suite aux à l'inflation des matériaux
- Un ajustement du programme de travaux lié à la problématique structurelle des bâtiments existants (balcons et accroche de la solution technique des façades à ossature bois et surtoiture)
- La réalisation d'études complémentaires liées au raccordement du patrimoine au réseau primaire du réseau de chaleur

Aussi pour sécuriser cette opération exceptionnelle, cela nécessite la contribution de nombreux partenaires financiers et la participation des locataires.

### **➤ La contribution des locataires, avec :**

- Une augmentation des loyers au plafond de la convention APL qui représente une hausse moyenne de 5,2 % soit +16,2 € / logement / mois en moyenne. Un accord collectif portant sur l'augmentation des loyers sera donc nécessaire.
- La mobilisation de la contribution des locataires au partage des économies d'énergie et à la baisse des consommations énergétiques : le montant de cette « 3<sup>ème</sup> ligne de quittance » est défini en fonction du montant en euros de la baisse estimée de la quittance énergétique.

### **➤ La contribution des partenaires publics :**

- La Banque des Territoires (Groupe Caisse des Dépôts et Consignation), avec un bouquet de prêts « ultrabonifiés » (prêts « Ecoprêt », « PhBB » et « PAM compl. ») conduisant à une enveloppe consolidée supérieure à 43 000 € par logement,
- Le FEDER, via une subvention (non-cumulable avec celle de la Région) de 6 000 € par logement,
- Nantes Métropole avec des subventions cumulant les dispositifs d'aide aux réhabilitations de NMH et d'aide à la rénovation énergétique du parc social, conduisant à une aide cumulée de 16 000 € / logement,
- Le Conseil Départemental de Loire Atlantique à travers une subvention exceptionnelle pour la rénovation énergétique estimée à 6 000 € par logement, à date,
- Et Nantes Métropole Habitat, pour les apports de fonds propres et de Provision pour Gros Entretien nécessaires au maintien de l'équilibre financier des sites concernés, après travaux.

Contrairement à l'engagement initial, la Région n'a pas confirmé les financements attendus.  
Plan de financement consolidé pour Bourderies :

Evolution du prix de revient :

Prix cibles lancement du dialogue compétitif EnergieSprong – CAPEX : marché EnergieSprong hors travaux complémentaires	<b>Avril 2022</b> Bureau évolution du prix de revient → Avant notification du marché	<b>Janvier 2025</b> Prix de revient actualisé → Fin des études et lancement des travaux	<b>Ecart en %</b> (2022-2025)
75 000 € / logement TTC	21 338 125 TDC TTC (95 259 € / logement)	24 731 903 € TDC TTC (110 410 € / logement)	+15,9 %

Plan de financement :

**NMH**

- Apport NMH reconstitué (CEE / dégrèvement TFPB)
- Apport NMH non reconstitué (fonds propres et gros entretien)
- Eco-Prêt CDC 30 ans
- Prêt PHB B 30 ans

**18 459 903 € soit 74,7 %**

4 265 184 €  
 4 562 719 €  
 7 392 000 €  
 2 240 000 €

**Subventions FEDER**

**1 344 000 € soit 5,4 %**

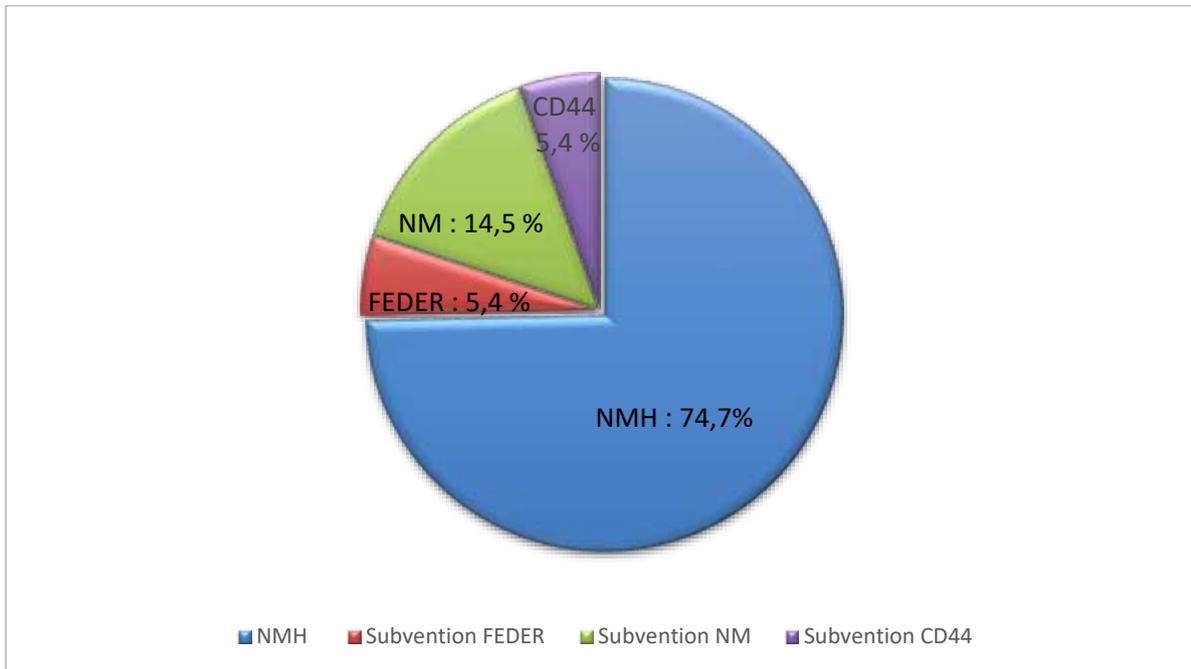
**Subventions NM**

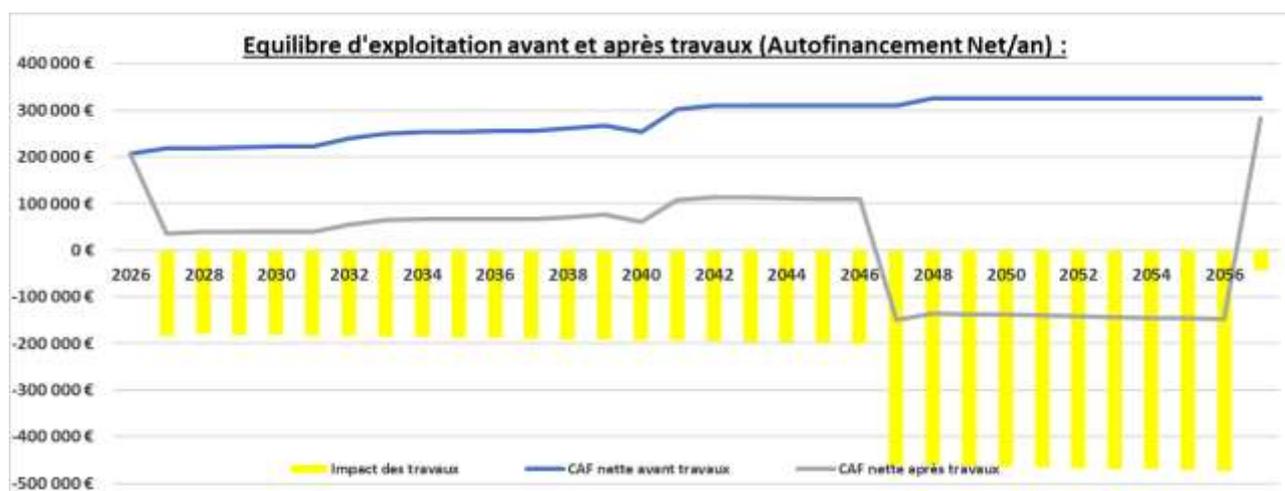
**3 584 000 € soit 14,5 %**

**Subvention CD44 :**

**1 344 000 € soit 5,4 %**

→ *Nouvelle subvention*





## VI – Planning prévisionnel

Objet		Date
Phase candidatures	Bureau du CA : engagement de principe	12 novembre 2020
	Pré-sélection des groupements pour le dialogue compétitif – CAO MASH	5 février 2021
	Bureau du CA : évolution du prix de revient et du plan de financement	18 février 2021
Phase dialogue avec les entreprises	Remise des offres et négociations	Avril à octobre 2021
	CAO MASH – Validation du lot 4 – abandon du lot 3	2 novembre 2021
	Bureau du CA : évolution du prix de revient et du plan de financement du lot 4	28 avril 2022
	Signature accord cadre et marché subséquent LOT 4	Juillet 2022
	CA : mise en place de la 3 <sup>ème</sup> ligne de quittance dans le cadre de l'opération	13 décembre 2022
Travaux Bourderies 224 logts	Bureau du CA : évolution du prix de revient et du plan de financement et réalisation de l'opération BPG	12 mars 2025
	Dépôt des autorisations d'urbanisme	Mars 2025
	Démarrage chantier	Septembre 2025
	Livraison	Décembre 2026

## VII – Conclusions

- . Vu l'article R.421-16 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°72/20 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 12 novembre 2020 portant engagement de principe de l'opération,
- . Vu la délibération n°15/21 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 18 février 2021 portant évolution du prix de revient,

- . Vu la délibération n°25/22 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 28 avril 2022 portant évolution du prix de revient et du financement du lot 4,
- . Vu la délibération n°34/22 du Conseil d'Administration en date du 13 décembre 2022 autorisant le recours à la 3<sup>ème</sup> ligne de quittance pour l'opération Bretonnière,
- . Vu l'exposé qui précède.

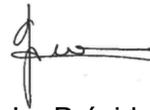
## **LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DÉLIBÉRÉ**

### **Approuve :**

- l'évolution du prix de revient et du plan de financement du programme de réhabilitation EnergieSprong de l'opération Bourderies Plessis Gautron,
- et la réalisation de l'opération Bourderies Plessis Gautron.

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

Le 12 mars 2025



Le Président du Bureau  
**Thomas QUÉRO**

# PLAN DE LOCALISATION

## Opération Bourderies : existant et projet après travaux



Plan de situation  
Nantes (44300)  
& Photo existant - Vue aérienne - Calepinage Panneau Photovoltaïque

