

\*\*\*\*\*

## BUREAU

\*\*\*\*\*

**Le jeudi 3 avril 2025**, le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni à 14h00, 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  
M. Lucien BERTIN

### **Assistait en visioconférence :**

M. Pascal PRAS

### **Étaient représentées :**

Mme Catherine BASSANI	⇒ Pouvoir à M. QUÉRO
Mme Abbassia HAKEM	⇒ Pouvoir à M. QUÉRO
Mme Laurence BROSSEAU	⇒ Pouvoir à Mme BENÂTRE

### **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 Général Adjoint RSE et Communication,  
M. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,  
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 3 avril 2025

**Délibération n° 33/25 DGAHP**

**Objet : NANTES – CLOS DU CENS 1 – REHABILITATION ET AMELIORATION ENERGETIQUE DE 80 LOGEMENTS INDIVIDUELS ET INTERMEDIAIRES – ENGAGEMENT DE PRINCIPE**

**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 programme regroupe plusieurs niveaux d'interventions en fonction de la nature des besoins identifiés pour chaque groupe d'habitat.

La présente délibération concerne les 80 logements individuels et intermédiaires de l'ensemble immobilier Clos du Cens 1. Ce patrimoine jouit d'une situation privilégiée, situé au cœur d'un secteur arboré et résidentiel. Construit en 1984, il a bénéficié de travaux de maintenance tels que le remplacement des menuiseries extérieures et la mise en place de ballons d'eau chaude solaires.

Le programme proposé suite aux différents diagnostics contribuera à améliorer la performance énergétique de cette résidence et le confort des logements.

Caractéristiques du patrimoine :

52 logements individuels et 28 logements intermédiaires

Typologies : 10 T2 – 4 T3 – 43 T4 – 23 T5 et +

## **II – Programme**

Afin de répondre aux enjeux et aux orientations retenues pour ce site, il est proposé un traitement différencié entre les logements individuels et les logements intermédiaires. Le programme de travaux est le suivant :

*Pour les logements individuels :*

Clos-couvert : travaux de maintenance et d'amélioration de la performance énergétique

- démoussage et remaniement des couvertures, y compris isolation des combles,
- dépose des ballons d'eau chaude solaires,
- ravalement des façades,
- remplacement des menuiseries, des loggias et des portes d'entrée,

Logements : travaux d'amélioration du confort

- mise aux normes et conformité des installations électriques,
- isolation du mur entre le garage et les parties chauffées,
- installation de pompes à chaleur.

*Pour les logements intermédiaires :*

Clos-couvert : travaux de maintenance et d'amélioration de la performance énergétique

- démoussage et remaniement des couvertures, y compris isolation des combles,
- dépose des murs rideaux et création de balcons,
- isolation thermique par l'extérieur,
- remplacement des portes d'entrée.

Logements :

- mise aux normes et conformité des installations électriques,
- remplacement des ballons d'eau chaude et des radiateurs électriques.

*Pour l'ensemble du groupe d'habitations :*

- amélioration de la résidentialisation avec la réfection des clôtures et adressage.

*Il sera étudié en variante la prestation suivante :*

- création d'un rond-point planté (avenue des Héliotropes) ayant pour objectif de créer un îlot de fraîcheur.

### **III – Information et concertation**

L'information et la concertation sur le projet Clos du Cens 1 s'inscrivent pleinement dans le protocole de concertation dans le cadre des opérations de réhabilitation en milieu occupé, signé le 10 juillet 2019.

Le programme de réhabilitation implique une augmentation de loyers au tarif plafond. L'augmentation moyenne est de 1,9%.

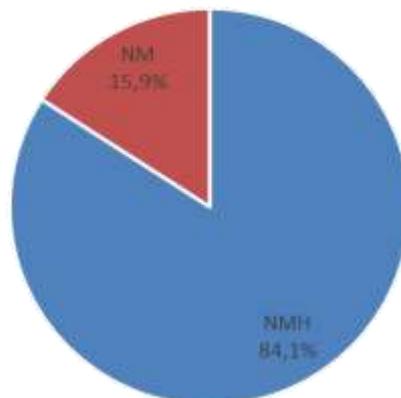
Tout au long du projet, les locataires et les représentants associatifs seront conviés à des instances d'informations et d'échanges.

### **IV – Faisabilité de l'opération**

Le prix de revient prévisionnel de l'ensemble de l'opération est de 5 018 657 € TTC TDC, soit 62 733 € TTC TDC par logement.

Plan de financement prévisionnel :

<b>NMH</b>	<b>4 218 658 €</b>	<b>soit</b>	<b>84,1%</b>
- Fonds Propres :	560 000 €		
- Apport CEE :	27 000 €		
- Dégrèvement TFPB :	500 368 €		
- Prêt sur les travaux :	3 131 290 €		
<b>Subvention de NM</b>	<b>800 000 €</b>	<b>soit</b>	<b>15,9%</b>



**V – Planning prévisionnel**

	Objet	Date
<b>Etudes</b>	Bureau du CA - Engagement de principe	3 avril 2025
	Avis de publicité - marché maîtrise d'œuvre	Mai 2025
	Concertation : réunion d'information locataires pour la présentation du projet et le démarrage des études	Été 2025
	Notification marché MOE	Septembre 2025
	Avis de publicité - marché de travaux	Septembre 2026
<b>Travaux</b>	Notification des marchés de travaux	Fin 2026
	Concertation : réunion de démarrage travaux avec mise en place d'un groupe de suivi locataires en phase chantier.	Fin 2026
	Démarrage des travaux (dont période de préparation de 2 mois)	Début 2027
<b>Livraison</b>	Livraison à l'agence CARTIER	Printemps 2028

## **VI – Conclusions**

- . Vu l'article R.421-16 - 4° du CCH,
- . Vu la délibération n°24/20 en date du 18 septembre 2020 portant délégation de compétence du Conseil d'Administration au Bureau,
- . Vu l'exposé qui précède.

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

#### **Approuve,**

- L'engagement de principe de l'opération « CLOS DU CENS 1 » portant sur la réhabilitation et l'amélioration énergétique de 80 logements locatifs sociaux.

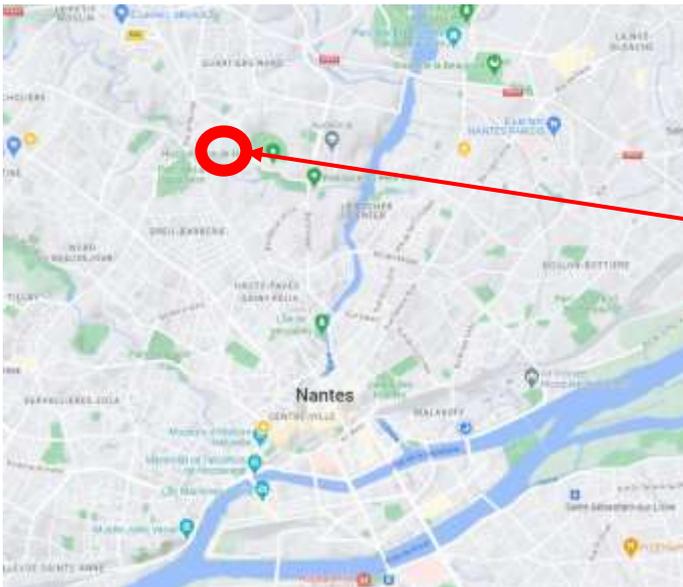
***Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (7 voix).***

Le 3 avril 2025



Le Président du Bureau  
**Thomas QUÉRO**

## PLAN DE LOCALISATION ET PHOTOS



Allée du Cosmos, Allée des Lavandes, allée des Jasmins, Avenue Castellano



Avenue des Hélioctropes



Allée des Passiflores