
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°34/25 DGAHP

Objet : NANTES – NPNRU – PROJET GRAND BELLEVUE – 26 AU 32 RUE ROMAIN ROLLAND – REHABILITATION ET RESIDENTIALISATION DE 40 LOGEMENTS – ENGAGEMENT DE PRINCIPE

Considérant que,

I – Contexte

Le Projet Grand Bellevue est intégré au Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU), dont la convention pluriannuelle a été signée le 4 octobre 2019.

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'intervention en fonction de la nature des besoins identifiés pour chaque groupe d'habitat.

L'immeuble 26-36 Romain Rolland (Bois de la Musse) est localisé dans le quartier de Bellevue. Ce quartier est situé au Nord-Ouest du centre-ville de Nantes, à proximité de l'agence Jamet et de la Tour du Doubs. La ZAC est pilotée par l'aménageur LOMA, pour le compte de Nantes Métropole.

Le secteur de Bellevue fait l'objet d'une intervention complète dans le cadre du NPNRU avec des actions sur le patrimoine bâti, le patrimoine vert et les actions sociales menées par la collectivité.

L'immeuble est concerné par deux actions :

- Une démolition des cages 34 et 36 rue Romain Rolland, représentant 20 logements,
- Une réhabilitation/résidentialisation des cages 26 à 32, représentant 40 logements construits en 1968 et sous la forme d'un linéaire de 4 halls et d'une hauteur R+4.

III – Programme

Il est proposé de lancer une consultation de Maîtrise d'Œuvre pour procéder aux études, depuis le diagnostic jusqu'à la réception des travaux.

Objectif : amélioration de la performance énergétique (maîtrise des charges) et amélioration globale des parties communes (halls, paliers, étage), avec également un embellissement des façades du bâtiment.

Ainsi, le programme prévisionnel de travaux prévoit :

- Traitement du clos couvert avec remplacement de l'ITE
- Remplacement des menuiseries extérieures (portes de halls et locaux techniques)
- Isolation des planchers bas (donnant sur caves et garages)
- Amélioration des conditions de renouvellement de l'air des logements (VMC)
- Réhabilitation des halls avec la création de locaux communs et embellissement des parties communes
- Intervention de mise en sécurité électrique dans les logements
- Remplacement des portes palières.

III – Information et concertation locataires

Les locataires du 32 Romain Rolland, cage contiguë à la partie démolie du bâtiment, ont été rencontrés depuis février 2023 afin de les informer sur leur relogement temporaire le temps des travaux de démolition, et leur proposer une mutation définitive si souhaitée.

Le 27 février 2025, le calendrier du relogement temporaire a été précisé : été à octobre 2025. Il sera d'autant plus affiné lorsque le planning de la démolition sera précisé.

L'ensemble des locataires concernés par la réhabilitation a été informé de la démarche. Une réunion de lancement sera organisée après recrutement de la maîtrise d'œuvre, soit au 4^{ème} trimestre 2025.

IV – Faisabilité financière de l'opération

Les montants inscrits dans la convention ANRU sont les suivants :

- Prix de revient prévisionnel requalification :
 - 1 057 826 € TTC TDC, soit 26,4 K€ TDC par logement
- Prix de revient prévisionnel résidentialisation :
 - 203 941 € TTC TDC, soit 2,8 K€ TDC par logement

Depuis 2019, le coût du prix de revient prévisionnel du projet a évolué, dans l'objectif de répondre aux préconisations urbaines, à l'évolution du programme technique et à la hausse des coûts des matériaux.

- Evolution du prix de revient prévisionnel, affiché dans la Convention de partenariat avec la Métropole signée en juillet 2023 :
 - 1 375 174 € TTC TDC, soit 34,4 K€ TDC par logement
- Prix de revient prévisionnel résidentialisation :
 - 203 941 € TTC TDC, soit 2,8 K€ TDC par logement

Prix de revient prévisionnel de l'opération de réhabilitation : 1 673 581 € TTC TDC soit 41,8 K€ TDC par logement.

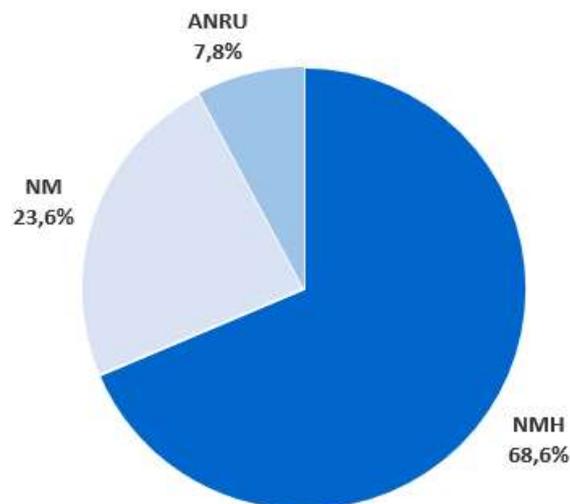
Ce prix se décompose de la manière suivante :

- 1 469 640 € TTC TDC soit 36,8 K€ TDC par logement pour la réhabilitation ;
- 203 941 € TTC TDC soit 5,1 K€ TDC par logement pour la résidentialisation.

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

Plan de financement prévisionnel :

| | | | |
|--------------------------|--------------------|-------------|--------------|
| NMH | 1 148 255 € | soit | 68,6% |
| - Fonds Propres : | 200 000 € | | |
| - Apport GE : | 63 300 € | | |
| - Dégrèvement TFPB : | 120 000 € | | |
| - Prêt sur les travaux : | 764 955 € | | |
| Subvention NM | 395 000 € | soit | 23,6% |
| Subvention ANRU | 130 326 € | soit | 7,8% |



V- Planning prévisionnel

| Objet | | Date |
|-----------|---------------------------------------|---|
| Etudes | Bureau du CA : engagement de principe | 3 avril 2025 |
| | Recrutement de la Maitrise d'Œuvre | Juin 2025 |
| | Etudes techniques | 3 ^e et 4 ^e trimestre 2025 |
| | Validation APD | 4 ^e trimestre 2025 |
| | Dépôt PC | Décembre 2025 |
| | Validation PRO | Janvier 2026 |
| | DCE | Février 2026 |
| Travaux | OS travaux | 3 ^e trimestre 2026 |
| | Durée des travaux | 18 mois |
| Livraison | Livraison agence Jamet | 4 ^e trimestre 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 l'exposé qui précède.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBÉRÉ

Approuve

- L'engagement de principe de l'opération de réhabilitation et résidentialisation de 40 logements locatifs « 26 au 32 rue Romain Rolland ».

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

