Envoyé en préfecture le 12/06/2025
Reçu en préfecture le 12/06/2025
Publié le 12/06/2025
ID : 044-274400027-20250611-BUR_63_25-DE

*****

B U R E A U

*****

Le mercredi 11 juin 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.

Les membres du Bureau suivants étaient présents :

M. Thomas QUÉRO
Mme Marie Annick BENÂTRE
Mme Abbassia HAKEM
Mme Laurence BROSSEAU
M. Lucien BERTIN

Assistaient en visioconférence :

Mme Catherine BASSANI
M. Pascal PRAS

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. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,
Mme JAVELAUD, Directrice de l'Expérience et de la Satisfaction Clients *(à partir de 10h43),*
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Envoyé en préfecture le 12/06/2025
Reçu en préfecture le 12/06/2025
Publié le 12/06/2025
ID : 044-274400027-20250611-BUR_63_25-DE

Bureau du Conseil d'Administration

du 11 juin 2025

Délibération n° 63/25 DGAHP

***Objet* : NANTES – 1 AU 6 RUE DE MALLEVE – REHABILITATION DE 63 LOGEMENTS COLLECTIFS – 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 plan regroupe plusieurs niveaux d'interventions en fonction de la nature des besoins identifiés pour chaque groupe d'habitat.

La présente délibération concerne les 63 logements collectifs de l'ensemble immobilier Mallève.
Ce patrimoine situé dans le quartier de Bellevue proche des commerces, des écoles et des transports en commun, jouit d'une situation privilégiée.

Construit entre 1967 et 1969, ce patrimoine a été réhabilité entre 1997 et 1998 pour améliorer l'étiquette énergétique des bâtiments et le confort des logements. Depuis, il a bénéficié de nombreux travaux de maintenance : embellissement des parties communes et sécurisation des caves (2012), rénovation de la chaufferie gaz avec la mise en place d'une PAC Géothermie (2016) et réfection des toitures-terrasses (2022).

Le programme proposé suite aux différents diagnostics contribuera à améliorer le confort des logements.

Ce patrimoine est inscrit dans le plan de vente de la CUS (2019-2024) et prévu en commercialisation à compter de 2028.

II – Programme

Afin de répondre aux enjeux et aux orientations retenues pour ce site, il est proposé le programme de travaux suivant :

Envoyé en préfecture le 12/06/2025
Reçu en préfecture le 12/06/2025
Publié le 12/06/2025
ID : 044-274400027-20250611-BUR_63_25-DE

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

- Isolation thermique par l'extérieur,
- Remplacement des garde-corps au-devant des portes-fenêtres,
- Remplacement des portes des halls compris interphonie et contrôle d'accès,
- Remplacement des menuiseries extérieures et volets roulants.

Logements : travaux d'amélioration du confort

- Remplacement des bouches d'extraction d'air vicié,
- Mise en sécurité électrique avec remplacement du tableau et ajout de prises en cuisine,
- Remplacement des chauffe-bains.

Parties communes : amélioration de la sécurité et du confort

- Remplacement des réseaux amiantés dans les caves (EU-EV-EP),
- Recoupement des gaines techniques,
- Mise en sécurité électrique,
- Remplacement des colonnes eau froide (AEP)
- Remplacement du système de ventilation hygro A,
- Création d'un local tri et vélos.

Résidentialisation :

- Installation d'une barrière automatique,
- Réfection du marquage et numérotation des places de stationnement.

III – Information et concertation

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

Le programme de réhabilitation implique une augmentation des loyers au tarif plafond. L'augmentation moyenne est de 3,7%.

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

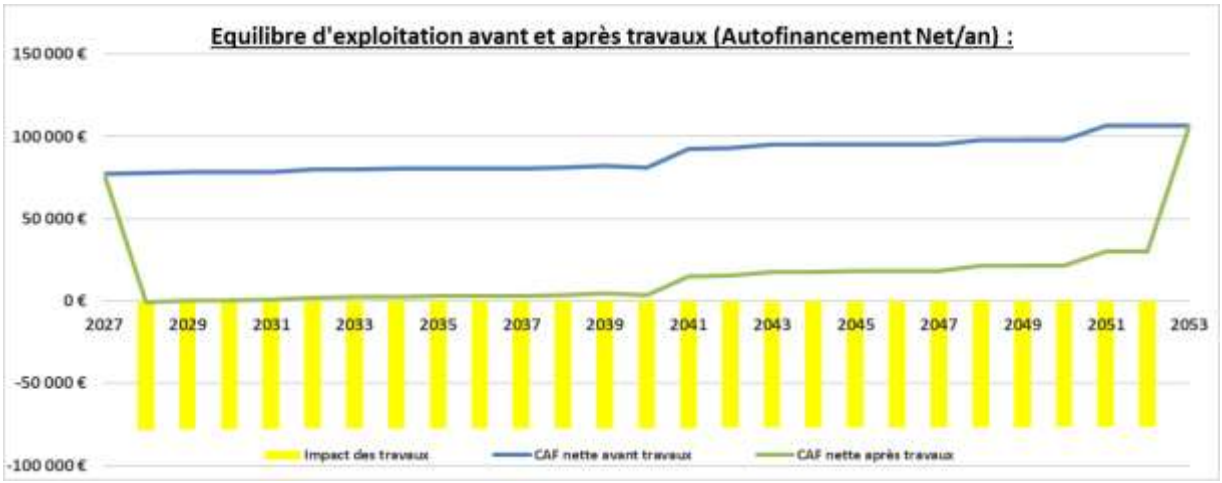
Le prix de revient prévisionnel de l'ensemble de l'opération est de **2 456 594 € TTC TDC**,
soit 38 994€ TTC TDC par logement.

Plan de financement prévisionnel :

NMH	**2 456 594 € soit 100%**
- Fonds Propres :	630 000 €
- Apport GE :	99 000 €
- CEE :	26 530 €
- Dégrèvement TFPB :	316 740 €
- Prêt CDC sur les travaux :	1 384 324 €

QUADO-CP – 2022-07-V5-DEL

Envoyé en préfecture le 12/06/2025
Reçu en préfecture le 12/06/2025
Publié le 12/06/2025
ID : 044-274400027-20250611-BUR_63_25-DE



CAF nette moyenne après travaux : 10 878 €

V – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA – Engagement de principe	11 juin 2025
	Avis de publicité – marché de maîtrise d'œuvre	Juin 2025
	Démarrage des études	Octobre 2025
	Accord-collectif	Mai 2026
	Pub – marché de travaux	Juin 2026
Travaux	OS travaux	Septembre 2026
Livraison	Livraison à l'agence JAMET	Mars 2028

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.

Envoyé en préfecture le 12/06/2025
Reçu en préfecture le 12/06/2025
Publié le 12/06/2025
ID : 044-274400027-20250611-BUR_63_25-DE

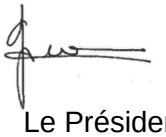
LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBÉRÉ

Approuve,

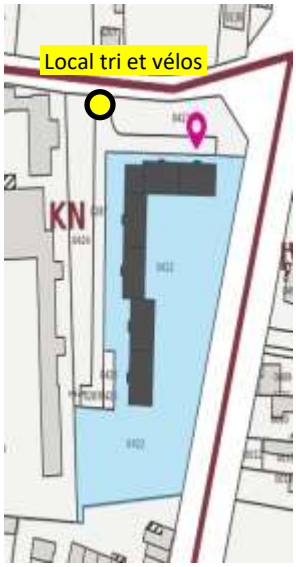
- L'engagement de principe de l'opération « MALLEVE » portant sur la réhabilitation de 63 logements locatifs sociaux.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes.

Le 11 juin 2025,



Le Président du Bureau,
Thomas QUERO

Envoyé en préfecture le 12/06/2025
Reçu en préfecture le 12/06/2025
Publié le 12/06/2025
ID : 044-274400027-20250611-BUR_63_25-DE

PLAN DE LOCALISATION