
BUREAU

Le mardi 10 février 2026, 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.

Les membres du Bureau suivants étaient présents :

M. Thomas QUÉRO
Mme Marie Annick BENÂTRE
Mme Laurence BROSSEAU
Mme Abbassia HAKEM
M. Carl PELÉ

Participait 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 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 WASYLYSZYN, Chargée de la Prospective et du Contrôle de Gestion (à partir de 15h40),
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 10 février 2026

Délibération n° 15/26 DGAHP

Objet : NANTES – BELLEVUE – 6 A 12 RUE DU DRAC – REHABILITATION DE 56 LOGEMENTS COLLECTIFS – REALISATION DE L'OPERATION

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. 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 56 logements collectifs de l'ensemble immobilier Drac. Ce patrimoine situé dans le quartier de la place des Lauriers fait l'objet d'une restructuration complète dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain. Il s'agit pour l'Office d'affirmer sa présence sur ce secteur à travers la requalification ambitieuse de ce bâtiment.

Situé dans le périmètre du Projet Grand Bellevue (projet d'intérêt national NPNRU), le patrimoine du 6 au 12 rue du Drac regroupe 56 logements collectifs (13 T2, 23 T3, 10 T4 et 10 T5). L'immeuble se compose de six niveaux dont un niveau de plain-pied sur la rue du Drac où sont situés les quatre halls d'accès, les caves et des garages. Ce bâtiment construit en 1968 a fait l'objet d'une surélévation partielle et d'une réhabilitation en 1990.

Nantes Métropole Habitat propose une intervention importante sur cette résidence à l'aune des transformations du quartier de Bellevue et de la restructuration de la place des Lauriers.

II – Programme

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

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

- Isolation thermique par l'extérieur avec l'atteinte du label BBC rénovation
- Réfection des couvertures
- Remplacement des menuiseries extérieures et volets roulants
- Remplacement des portes des halls et locaux communs

Logements : travaux d'amélioration du confort

- Mise en sécurité électrique avec remplacement du tableau électrique et ajout de prises
- Remplacement du contrôle d'accès et de l'interphonie
- Remplacement des bouches d'extraction d'air vicié (hygroréglables)
- Suppression des chauffe-bains
- Remplacement d'appareils sanitaires et embellissements des pièces humides (salle de bains, WC et cuisine)
- Remplacement des portes palières

Parties communes : amélioration de la sécurité et du confort

- Mise aux normes incendie, mise en sécurité électrique, risques de chute
- Une amélioration de l'ambiance visuelle des halls
- Réfection des embellissements des halls, cages d'escaliers et paliers
- Remplacement de l'éclairage
- Remplacement des portes des gaines techniques
- Réfection des réseaux d'eaux usées

L'opération de résidentialisation est de niveau 2 au sens de l'ANRU, elle s'inscrit dans 3 opérations de résidentialisation multisites à l'échelle du quartier. Une réunion de cadrage avec la maîtrise d'œuvre urbaine prévue en février 2026 permettra de cadrer les orientations programmatiques d'aménagement (parking, abords d'immeuble).

III – Information et concertation

Loyers 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 milieu occupé, signé le 10 juillet 2019.

Le programme de réhabilitation implique une augmentation des loyers au tarif plafond. L'augmentation moyenne est de 5,2% (5% pour les 6 logements en surélévation). L'accord collectif a été notifié le 19 mai 2025 et approuvé le 19 juillet 2025 (prise d'acte par délibération n°119/25 du Bureau du 21 novembre 2025).

Relogement

Les travaux de rénovation s'effectuent en site occupé. À ce jour, entre 15 et 20 logements identifiés nécessiteront un désamiantage préalable des sols, nécessitant le départ temporaire des occupants.

Les locataires de ces logements ont été rencontrés individuellement afin de les informer de la situation et de leur proposer une mutation définitive hors site en amont des travaux, ou un relogement temporaire durant les travaux de désamiantage. Deux mutations ont ainsi été satisfaites.

Pour les locataires restants, un relogement temporaire d'une durée maximale d'un mois et demi sera organisé par l'entreprise générale. Des logements de prêt, partiellement meublés et situés dans le secteur, sont mobilisés à cet effet.

IV – Faisabilité de l'opération

Le prix de revient prévisionnel de l'opération de la réhabilitation est de **5 042 017 € TTC TDC**, soit 90 000 € TTC TDC par logement.

Prix de revient prévisionnel de l'opération résidentialisation : 197 845 € TTC TDC

Plan de financement prévisionnel réhabilitation :

Ce plan de financement intègre la subvention ANRU majorée pour BBC 2024.
Les fonds propres intègrent les apports liés aux dégrèvements TFPB et CEE.

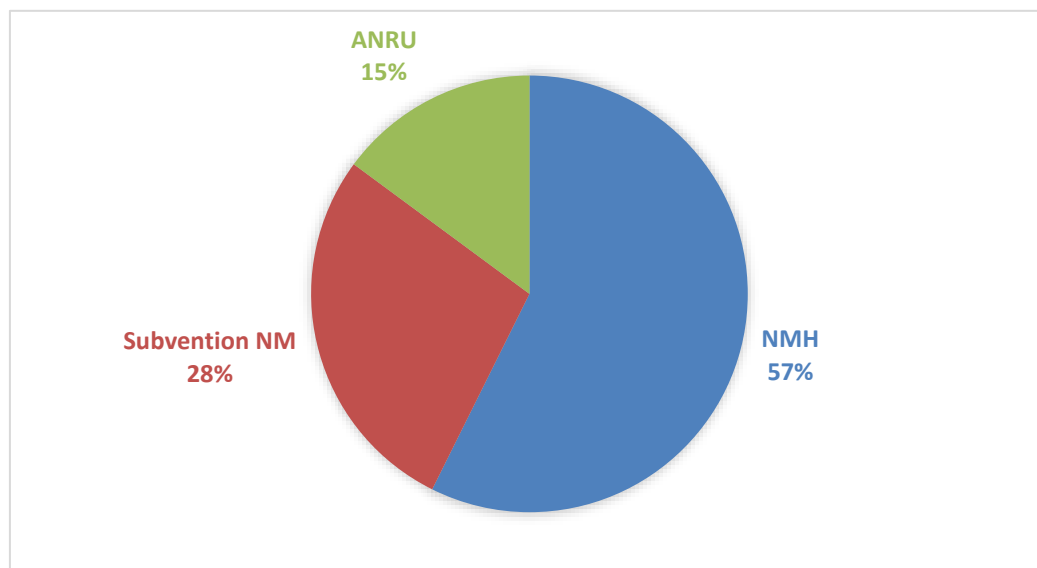
NMH **2 891 617 € soit 57,35 %**

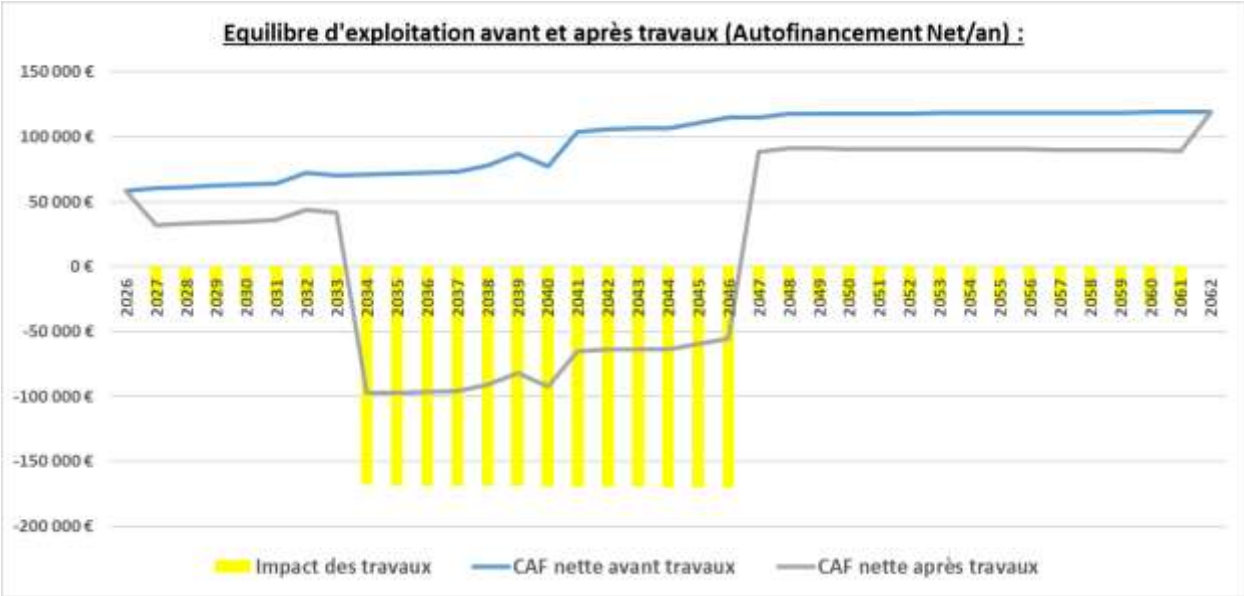
- Fonds propres : 899 916 €
- Provision Gros Entretien : 150 806 €
- Prêt bonifié NPNRU : 1 840 895 €

Subvention ANRU **750 400 € soit 14,88 %**

Subvention NM **1 400 000 € soit 27,77 %**

- Subvention COM2 : 1 120 000 €
- NM : 280 000 €





V – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA - réalisation de l'opération	10 février 2026
Travaux	Démarrage travaux	Mars 2026
Etudes	Début des études résidentialisation	Avril 2026
Livraison	Livraison prévisionnelle – Agence Cartier	4 ^{ème} trimestre 2027
Travaux	Démarrage résidentialisation	1 ^{er} trimestre 2028

VI – Conclusions

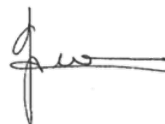
- . Vu l'article R.421-16- 4° du Code de la Construction et de l'Habitat,
- . Vu la délibération n°24/20 du Conseil d'Administration en date du 18 septembre 2020 portant délégation de compétence du Conseil d'Administration au Bureau,
- . Vu la délibération n°11/24 du Bureau du Conseil d'Administration du 22 février 2024 portant engagement de l'opération,
- . Vu la délibération n°119/25 du Bureau du Conseil d'Administration du 21 novembre 2025 prenant acte du résultat de la consultation locataires,
- . Vu l'exposé qui précède.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DÉLIBÉRÉ

Approuve la réalisation de l'opération portant sur la réhabilitation de 56 logements collectifs, aux 6 à 12 rue du Drac à Nantes.

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

Le 10 février 2026,



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

PLAN DE LOCALISATION

