
BUREAU

Le jeudi 5 mars 2026, le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni à 14h00, 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
M. Carl PELÉ

Étaient représentés :

M. Pascal PRAS ⇨ Pouvoir à M. QUÉRO
Mme Laurence BROSSEAU ⇨ Pouvoir à Mme BENÂTRE

Absente excusée :

Mme Catherine BASSANI

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,
M. MOURAUD, Chef de Projet PSP/CUS *(de 15h35 à 15h58)*,
Mme FAUCILLON, Directrice Politique de la Ville et Cadre de Vie *(à partir de 15h58)*,
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 5 mars 2026

Délibération n° 29/26 DGAHP

Objet : NANTES – 6, 6BIS ET 8 RUE DE CONCARNEAU – RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE BOUT DES LANDES – RESTRUCTURATION ET REHABILITATION – 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 la restructuration de la résidence autonomie Bout des Landes, gérée par le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS).

Le projet a une double ambition :

- Accompagner la restructuration de la résidence autonomie dans le cadre d'un programme mixte intergénérationnel avec un maintien de 45 logements à destination des personnes âgées et le développement d'une offre à destination des jeunes comprenant 52 logements pour le foyer jeunes actifs.
- Améliorer le confort par l'amélioration de la performance thermique des bâtiments, l'amélioration de la sécurité des biens et des personnes, la restructuration des logements pour répondre à de nouveaux besoins et la restructuration d'espaces collectifs en RDC pour favoriser le lien entre les générations et l'ouverture de services vers le quartier par la création d'une salle associative.

Présentation du site

- Résidence construite en 1975, située en QPV
- Patrimoine constitué de 3 bâtiments :
 - 89 logements répartis sur 2 bâtiments R+4
 - Et un restaurant intergénérationnel

- Réhabilitation en 2003 (financement PALULOS) comprenant un ravalement des façades et le remplacement des menuiseries extérieures avec volets roulants.
- Des travaux de maintenance en 2022 ont été réalisés avec l'étanchéité des terrasses et des travaux de remise en état de 20 logements vacants.

II – Programme

Le programme proposé vise à améliorer la performance énergétique, l'accessibilité de l'ensemble des bâtiments comprenant les logements, les espaces communs, le restaurant intergénérationnel et la salle associative.

Le programme proposé devra répondre aux cahiers des charges des deux gestionnaires (CCAS et Edit de Nantes – Habitat Jeunes) et au besoin d'aménagement lié à l'usage de la salle associative par la Ville de Nantes.

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

Réhabilitation des bâtiments existants pour améliorer :

- L'attractivité des bâtiments via une intervention sur les façades,
- Les performances thermiques des bâtiments,
- L'identification claire de chaque bâtiment : résidence autonomie, foyer jeunes actifs, restaurant intergénérationnel et salle associative,
- La qualité des espaces communs et des parties communes,
- Le confort des logements,

Restructuration des bâtiments existants pour répondre aux enjeux suivants :

- L'accessibilité,
- La sécurité des biens et des personnes,
- L'amélioration fonctionnelle du hall,
- La création de nouveaux locaux administratifs adaptés à chaque gestionnaire et des espaces communs favorisant le lien intergénérationnel,
- La diversification de l'offre de logements (typologies et surfaces) incluant a minima :
 - 45 logements pour la résidence autonomie
 - 52 logements pour le foyer jeunes actifs

III – Information, relogement et gestion de l'attente locataires

Concertation et animation du projet

L'information et l'accompagnement des résidents restent à organiser avec le CCAS. Il est prévu la possibilité d'une opération « tiroir » le temps des travaux, avec toutefois le maintien de l'activité du restaurant intergénérationnel.

IV – Faisabilité de l'opération

Le prix de revient prévisionnel de l'ensemble des axes incluant les coûts techniques, sociaux et financiers est le suivant : **12 360 192 € TTC TDC**, soit 127 425 € TTC TDC

Afin d'accompagner le montage financier exceptionnel, il est prévu d'avoir recours au dispositif « seconde-vie » permettant de valoriser les investissements à réaliser en adéquation aux niveaux de loyers attendus. A ce titre, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) a émis un accord de principe, le 1^{er} août 2025, favorable à la mobilisation du dispositif « seconde-vie ». La DDTM a également confirmé la dérogation ANRU nécessaire à l'obtention du financement PLUS-PLAI en QPV.

Plan de financement prévisionnel

		Total Résidence Intergénérationnelle	Résidence Autonomie	Résidence Habitat jeunes	Tiers-Lieu
Subventions			(sans Tiers-Lieu)		
	Etat	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Nantes Métropole	474 000,00 €	110 000,00 €	364 000,00 €	0,00 €
	Département	500 000,00 €	500 000,00 €	0,00 €	0,00 €
	Ville de Nantes	976 000,00 €	976 000,00 €	0,00 €	0,00 €
	Action Logement	260 000,00 €	0,00 €	260 000,00 €	0,00 €
	CARSAT (& CR compl.)	650 000,00 €	650 000,00 €	0,00 €	0,00 €
	CAF	100 000,00 €	0,00 €	100 000,00 €	0,00 €
	Plan de relance	520 000,00 €	0,00 €	520 000,00 €	0,00 €
Prêts					
	Prêt CDC 40 ans PLUS	1 744 663,00 €	1 744 663,00 €	0,00 €	0,00 €
	Prêt CDC 40 ans PLS	1 744 664,00 €	1 744 664,00 €	0,00 €	0,00 €
	Prêt CDC 40 ans PLAI	3 166 157,00 €	0,00 €	3 166 157,00 €	0,00 €
	Prêt CARSAT	500 000,00 €	500 000,00 €	0,00 €	0,00 €
Apports	PRC (CCAS)	1 400 000,00 €	700 000,00 €	700 000,00 €	0,00 €
	Fonds Propres (NMH) reconstitués suite vente à VDN	324 708,00 €	0,00 €	0,00 €	324 708,00 €
PLAN DE FINANCEMENT TOTAL		12 360 192,00 €	6 925 327,00 €	5 110 157,00 €	324 708,00 €

Montant global du plan de financement

Apports

- Fonds propres reconstitués dans le cadre d'une future vente de la salle associative
- Prov° Renouv. Composants du bâti (CCAS)

1 724 708 € soit 14 %
324 708 €

1 400 000 €

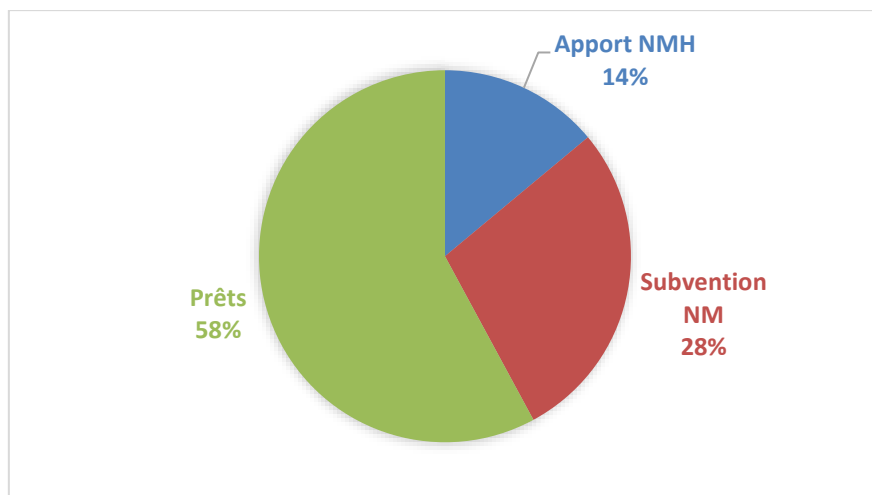
Prêts :

Subventions

- Nantes Métropole
- Département
- Ville de Nantes
- Action logement
- CARSAT
- CAF
- Plan de relance

7 155 484 € soit 58 %
3 480 000 € soit 28 %

474 000 €
500 000 €
976 000 €
260 000 €
650 000 €
100 000 €
520 000 €



V – Planning prévisionnel

OBJET	DATE
Avis d'appel à candidatures	avril 2025
Bureau du CA - Engagement de principe	5 mars 2026
Notification du marché de conception réalisation	Décembre 2026
Durée études et travaux	32 mois
Livraison	2 ^{ème} semestre 2029

VI – Conclusions

- . Vu l'article R421-16 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 « Résidence intergénérationnelle BOUT DES LANDES » portant sur la restructuration en une résidence intergénérationnelle de 97 logements.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (6 voix).

Le 5 mars 2026

Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

PLAN DE LOCALISATION

