
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° 29bis/26 DGAHP

Objet : NANTES – PROJET GRAND BELLEVUE – ANRU – MOULIN DES HIORTS – REHABILITATION, RESIDENTIALISATION DE 98 LOGEMENTS COLLECTIFS ET DEMOLITION DE 92 LOGEMENTS – EVOLUTION DU PRIX DE REVIENT

Considérant que,

I – Contexte

Situé dans le périmètre du Grand Bellevue (projet d'intérêt national ANRU 2) en périmètre QPV, le groupe Moulin des Hiorts compte 190 logements collectifs construits entre 1965 et 1968 et répartis en 4 bâtiments linéaires et 1 plot (R+5 et R+4).

En bordure du boulevard Romanet, cet ensemble immobilier se trouve en entrée de quartier, dans la partie nord du quartier de Bellevue, au contact du quartier de la Durantière.

Les bâtiments ont été requalifiés en 1990 avec l'ajout d'une isolation thermique par l'extérieur et l'ensemble des salles de bains a été réhabilité en 2009, avec également la création d'une VMC.

Dans le cadre du projet Grand Bellevue et du NPNRU, les interventions patrimoniales (hors parties privatives) participeront à proposer un cadre de vie renouvelé et à améliorer le confort des logements.

L'intervention a porté également sur la résidentialisation des immeubles.

Les adresses des 98 logements concernés par la réhabilitation sont les suivantes :

- 10 et 12 rue Olivesi
- 6 et 8 rue Olivesi
- 1, 3, 5 et 7 rue du Lot
- 2 rue du Lot.

Les démolitions ont permis de requalifier les espaces publics et de diversifier les activités ainsi que l'offre de logements par la libération de fonciers.

Les adresses des 92 logements démolis sont les suivantes :

- 9, 11, 13, 15 rue du Lot
- 2 et 4 Olivesi
- 4, 6, 8 et 10 rue du Lot.

L'opération de requalification et résidentialisation a été livrée en 2025. Des travaux complémentaires sur les espaces extérieurs sont à l'étude pour une mise en œuvre à l'été 2026.

II – Programme

Il a été réalisé, pour les 98 logements, un programme de travaux valorisant les enjeux d'amélioration énergétique, de sécurisation des immeubles et du confort des logements par l'ajout de balcons.

Les travaux portent également des enjeux de résidentialisation avec l'aménagement paysager des unités résidentielles selon les nouvelles limites (voirie de desserte, stationnements, espaces d'agrément) comprenant des réflexions sur la gestion de l'ensemble du site ainsi que sur les domanialités.

Depuis 2020, l'opération a enregistré un surcoût total de 580 839 €, résultant de contraintes économiques et techniques :

- Hausse des coûts des matériaux à l'appel d'offres : l'augmentation des prix des matériaux entre 2020 et 2024 a généré un surcoût de plus de 220 000 €, soit près de 40 % du surcoût total ;
- Travaux supplémentaires en cours de chantier : certaines interventions complémentaires ont été nécessaires garantissant ainsi la qualité et la sécurité de l'opération, pour 65 839 € ;
- Suppression et dévoiement d'équipements : les modifications imprévues, telles que la suppression ou le dévoiement d'équipements (ascenseur, balcons), ont entraîné un surcoût de 132 000 € ;
- Contraintes d'organisation et d'approvisionnement : des ajustements techniques et logistiques ont été nécessaires pour assurer la continuité des travaux en lien avec les aménageurs, incluant des arrêts temporaires de certaines tâches et des adaptations pour les entreprises, générant un surcoût de 142 000 € ;
- Glissement du planning : le retard dans le calendrier, lié aux contraintes techniques, a entraîné une hausse des coûts de 21 000 € liés à la conduite de projet.

III – Information et concertation

L'opération de requalification et de résidentialisation a fait l'objet d'une concertation soutenue depuis le lancement du projet, dans le respect de la Charte de concertation de l'Office :

- En phase études à partir de juin 2019 (groupes de programmation)
- En période de chantier de février 2023 à septembre 2025 (réunion de lancement, groupe de suivi de chantier réhabilitation et chantier résidentialisation) jusqu'à la livraison, et dans le cadre de rencontres publiques pilotées par la Métropole et l'aménageur Loire Océan Métropole Aménagement (Tente citoyenne, Réunions publiques Projet urbain secteur Moulin.)

Hausse de loyer et consultation

Afin de contribuer au financement de l'opération et en accord avec les représentants de locataires, une hausse des loyers a été soumise à la consultation réglementaire des locataires occupants, en 2019.

2 rue du Lot : création ascenseur

- Hausse des charges pour l'ensemble des locataires à compter du 2ème étage
- Hausse de loyer liée à la modification de la surface corrigée uniquement à la relocation

1 – 7 rue du Lot : création des balcons

- Hausse de loyer liée à la modification de la surface corrigée pour l'ensemble des locataires concernés par la création d'un balcon

La consultation réglementaire s'est déroulée du 17 au 29 octobre 2019. Ces éléments du programme connus ont permis de conclure à un vote favorable le 30 octobre 2019 :

- à 55 % des suffrages exprimés pour le 2 rue du Lot ;
- à 90 % des suffrages exprimés pour le 1, 3, 5 et 7 rue du Lot.

IV – Faisabilité financière de l'opération

Prix de revient de l'opération d'Investissement (requalification, résidentialisation)

Pour rappel,

- *La maquette ANRU contractualisée en 2019 s'élevait à 3 097 253 € TTC TDC comprenant :*
 - o *2 606 634 € TTC TDC pour la requalification*
 - +
 - o *490 619 € TTC TDC pour la résidentialisation.*
- *La maquette a été réactualisé au bureau d'octobre 2020 à 4 297 915 € TTC TDC dû à la modification du prix de revient avec :*
 - o *3 789 176 € € TTC TDC pour la requalification*
 - +
 - o *508 739 € TTC TDC pour la résidentialisation.*
- *Le prix de revient de l'opération de démolition n'a pas évolué.*

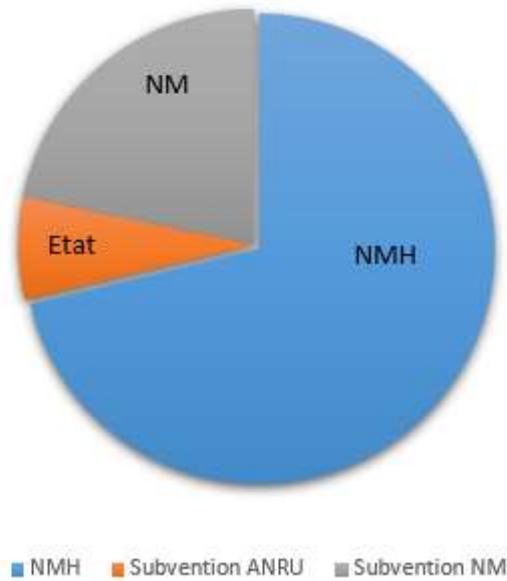
Le nouveau montant s'élève à 4 878 304 € TTC TDC dû à la modification du prix de revient pour la requalification avec :

- o 4 326 022 € TTC TDC (soit 36,3 K€/logt) pour la réhabilitation,
- +
 - o 552 282 € TTC TDC pour la résidentialisation.

Le plan de financement modifié est le suivant :

- Prix de revient pour la requalification : 4 326 022 €
- Prix de revient pour la résidentialisation : 552 282 €
- **Prix de revient consolidé : 4 878 304 €**

NMH	3 474 129 €	soit 71,2 %
Prêt CDC 35 ans sur les travaux	828 494 €	
Prêt NPNRU (action logement)	1 506 510 €	
Apport NMH non reconstitués	1 139 125 €	
Subvention ANRU	344 111 €	soit 7,1 %
Subvention Nantes Métropole	1 060 064 €	soit 21,7 %



V – Planning

	Objet	Date
Etudes	Bureau – Engagement de principe	13 Juin 2018
	Bureau - modification du Prix de Revient	2 octobre 2020
	Lancement consultations travaux	Juin 2021
	Bureau du CA – évolution PDR	5 mars 2026
Travaux	Mise à disposition du terrain à l'aménageur	Mi-2025
	Travaux résidentialisation	Juin 2025 – juin 2026

VI – Conclusions

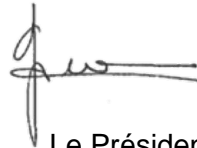
- . Vu l'article R.421-16- 4° du Code de la Construction et de l'Habitation,
- . Vu la délibération n°24/20 du Conseil d'Administration en date du 18 septembre 2020 portant délégation de compétence du Conseil d'Administration au Bureau,
- . Vu la délibération n°50/18 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 13 juin 2018 portant engagement de l'opération,
- . Vu la délibération n°54/20 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 2 octobre 2020 portant évolution du prix de revient de l'opération,
- . Vu l'exposé qui précède.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DÉLIBÉRÉ

Approuve l'évolution du prix de revient de l'opération Moulin des Hiorts.

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

