
BUREAU

Le jeudi 9 juillet 2026, le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni à 14h30 sous la présidence de Madame Aïcha BASSAL, Présidente du Bureau, suivant convocation qui a été adressée par voie électronique à chacun de ses membres.

Les membres du Bureau suivants étaient présents :

Mme Aïcha BASSAL
Mme Cécilia BLUMENTAL
Mme Fari SALIMY
M. Lucien BERTIN

Etaient représentés :

Mme Cécile BIR	⇒ Pouvoir à Mme BASSAL
Mme Cécilia BURGAUD	⇒ Pouvoir à Mme BASSAL

Absent excusé :

M. Christophe JOUIN

Assistaient également à la séance :

M. PATAY, Directeur Général,
Mme RENAUD-MARTIN, Directrice Générale Adjointe Habitat et Patrimoine,
M. ALBERT, Directeur Général Adjoint RSE et Communication,
M. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,
M. RIVET, Directeur des Ressources Financières (*à partir de 16h16*),
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 9 juillet 2026

Délibération n° 45/26 DGAHP

Objet : NANTES – BOTTIERE – BOUVEVARD HENRI DUNANT – RUE DE VALENCIENNES – RUE URBAIN LE VERRIER – PIN SEC 1 – REHABILITATION DE 168 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. 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 168 logements collectifs de l'ensemble immobilier Pin Sec 1 au sein du quartier de la Bottière. Ce dernier fait l'objet d'un projet global de renouvellement urbain porté par Nantes Métropole, via la constitution d'une ZAC dont le pilotage a été confiée à Nantes Métropole Aménagement. Le groupe d'habitation Pin Sec 1 n'est toutefois pas intégré au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain en cours.

Le groupe est composé de 9 bâtiments de niveaux R+2 à R+4 avec 16 halls d'accès, construits en 1958. La répartition typologique des 168 logements collectifs est la suivante : 38 studios, 6T1, 12 T1B, 79 T2, 33 T3. 17 de ces logements sont loués à 5 associations.

Nantes Métropole Habitat propose une requalification ambitieuse de la résidence, à l'aune des transformations du quartier de Bottière. Le programme de travaux proposé suite aux différents diagnostics s'attachera à améliorer le confort global des logements et la pérennité du bâtiment.

II – Programme

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

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

- Isolation thermique par l'extérieur avec l'atteinte du label BBC rénovation
- Remplacement des menuiseries extérieures et volets roulants
- Isolation toiture et porche

- Remplacement robinet thermostatique dans les logements
- Réfection ventilation mécanique

Logements : travaux d'amélioration du confort

- Mise en sécurité électrique
- Remplacement ballons Eau chaude
- Remplacement d'appareils sanitaires et embellissements des pièces humides (salle de bains, WC et cuisine)
- Remplacement des portes palières
- Restructuration des studios

Parties communes : amélioration de la sécurité et du confort

- Mise aux normes incendie, mise en sécurité électrique
- Réfection des embellissements des halls, cages d'escaliers et paliers
- Fermeture hall traversant

III – Information et concertation

Loyers et concertation

L'information et la concertation sur le projet respectent le protocole de concertation appliqué aux opérations réhabilitation en milieu occupé, signé le 1er juin 2021 avec les associations de locataires.

Afin de participer au financement de l'opération, il est prévu une hausse des loyers au tarif plafond à l'issue des travaux.

Sur les 168 logements :

- 51 déjà tarifés au plafond 2026
- 20 concernés par une hausse entre 0,7 et 1,7%
- 80 concernés par une hausse estimée de 5,2%, soit par typologie :

Typo	Tarif appliqué /m ² /an	Loyer moyen mensuel HC	Tarif plafond 2026 (hors IRL)	Loyer moyen futur HC	Augmentation moyenne en €	Tx de variation moyen
T1/T1B	40,19€ et 44,86€	228 €	42,28€ et 47,20€	240 €	12 €	5,2 %
T2		258 €	41,85€ et 46,72€	272 €	14 €	5,2 %
T3		299 €	42,28€ et 47,20€	315 €	16 €	5,2 %

- 17 loués à des associations (non soumis au vote)

Hormis les ménages dont les ressources ne sont pas déclarées, 13 locataires (soit 11%) présentent un taux d'effort actuellement supérieur à 33%. Il s'agit de personnes seules qui ne perçoivent pas l'APL. Une seule est en situation de sous-occupation. Parmi ces 13 locataires, 6 subiront une hausse de loyer, sans impact sur le taux d'effort.

Dans le cadre de la CIL métropolitaine, il est attendu sur cette opération l'application du loyer dit accessible. Aussi, il convient de vérifier la part des logements dont le loyer se situe sous le seuil APL* / sous le seuil APL +10% avant et après travaux :

*APL théorique pour une composition familiale appliquée à une typologie

Avant travaux :
124 logements < seuil APL (74%)
132 logements < seuil APL +10% (86%)

Après travaux (basé sur 2025, en attente du seuil 2026) :
115 logements < seuil APL (68%)
144 logements < seuil APL +10% (86%)

Concertation - consultation des locataires
Les travaux générant une augmentation de loyer supérieure à 5 %, l'Office est dans l'obligation, au regard de l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986 modifiée, de formaliser un accord collectif local avec les représentants associatifs et de le soumettre à l'ensemble des locataires du patrimoine concerné. L'accord collectif porte sur la rénovation du patrimoine et la maîtrise de l'évolution des loyers et des charges récupérables.
L'accord collectif s'impose sauf s'il est rejeté, par écrit par 50 % des locataires concernés, dans un délai de 2 mois à compter de sa notification individuelle par l'Office.

Relogement
Les travaux de rénovation s'effectuent en site occupé. Toutefois, la restructuration des 38 studios impliquera le relogement des locataires occupants. Nantes Métropole Habitat les accompagnera pendant toute la durée du relogement et prendra en charge la totalité des frais de déménagement. Les droits et obligations du locataire sont encadrés par la charte de relogement pour requalification avec congé, signée le 23 avril 2019 par le bailleur et les représentants de locataires.

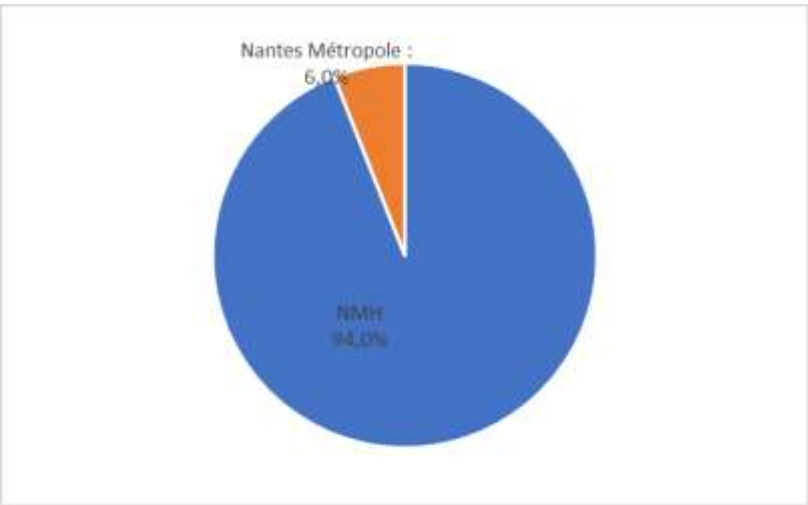
IV – Faisabilité de l'opération

Le prix de revient prévisionnel de l'opération de réhabilitation est de 13 739 473 € TTC TDC, soit 83 270 € TTC TDC par logement.

Plan de financement prévisionnel réhabilitation :

NMH	12 914 473 € soit 94 %
- Fonds propres :	3 376 000 €
- Prêt PAM 35 ans :	9 538 473 €

Subvention NM **825 000 € soit 6 %**



V – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA - engagement de l'opération	10 juin 2026
	Recrutement MOE	Juin 2026
	Réunion de lancement Engagement du relogement	Octobre 2026
	Début des études	Décembre 2026
	Recrutement entreprises	Dernier trimestre 2027
Travaux	Démarrage travaux	2 ^e trimestre 2028
Livraison	Livraison prévisionnelle – Agence Bottière	2029

VI – Conclusions

- . Vu l'article R.421-16- 4° du Code de la Construction et de l'Habitation,
- . Vu la délibération n°09/26 du Conseil d'Administration en date du 13 mai 2026 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 l'opération portant sur la réhabilitation de 168 logements collectifs,
- le congé des locataires et le relogement des logements concernés par la restructuration.

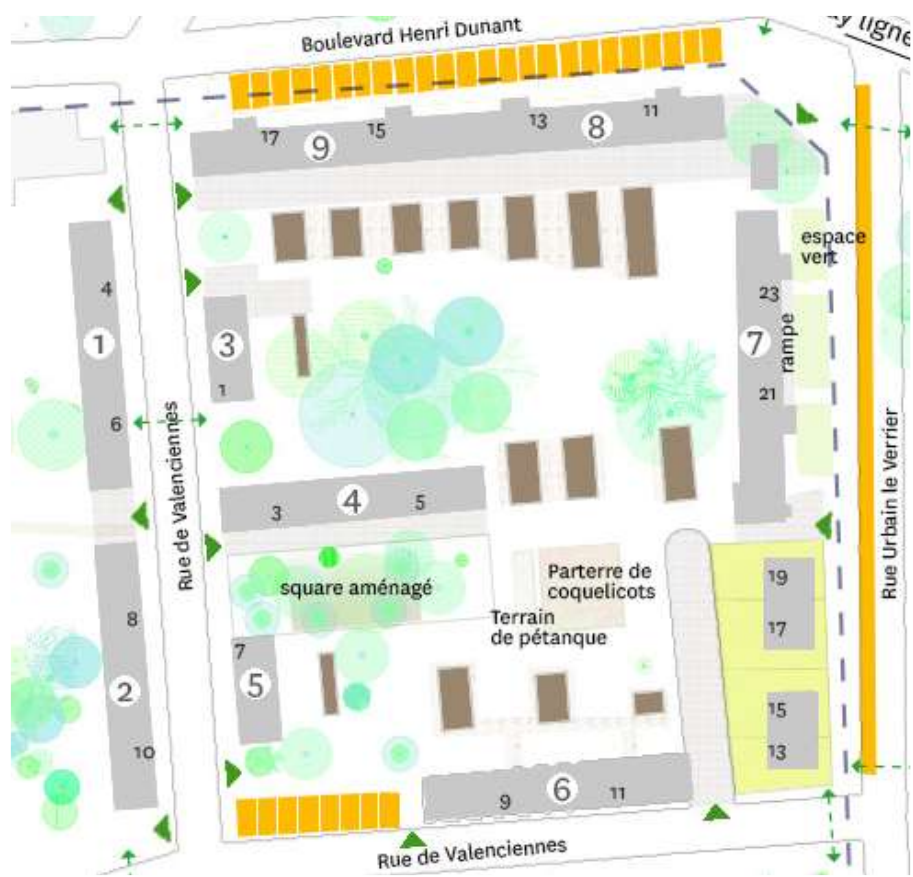
Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (6 voix).

Le 9 juillet 2026,

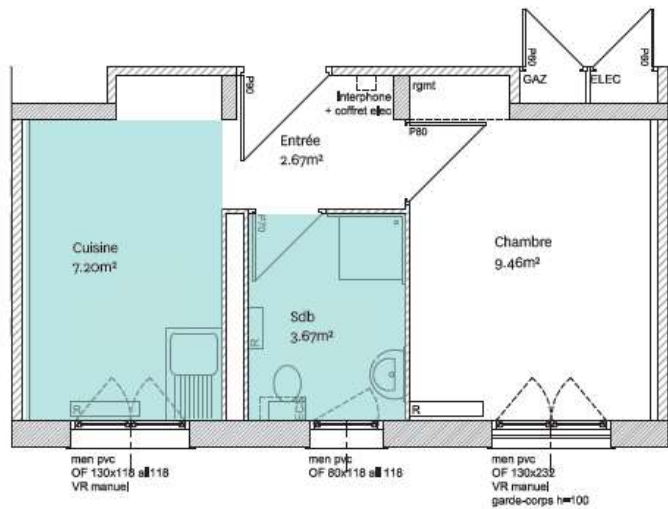


La Présidente du Bureau,
Aïcha BASSAL

PLAN DE LOCALISATION

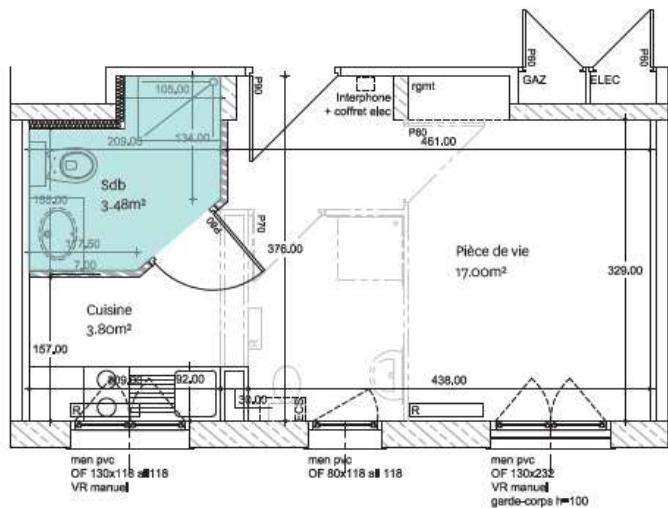


Proposition d'aménagement des studios



AVANT

Plan 1/50



APRES

Plan 1/50