
BUREAU

Le mercredi 9 septembre 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 Cécile BIR
Mme Cécilia BLUMENTAL
Mme Cécilia BURGAUD
Mme Fari SALIMY
M. Lucien BERTIN

Était représenté :

M. Christophe JOUIN ⇒ Pouvoir à Mme BASSAL

Assistaient également à la séance :

M. PATAY, Directeur Général,
Mme BOIDIN-LAHLOU, Directrice Générale Adjointe Proximité et Clientèle,
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,
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 9 septembre 2026

Délibération n° 62/26 DGAHP

Objet : NANTES – ILE DE NANTES – CONAN MERIADEC 2 – 6 RUE CONAN MERIADEC – REHABILITATION ET RESTRUCTURATION DE 39 LOGEMENTS COLLECTIFS ET DU LOCAL D'ACTIVITES – 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 39 logements et le local d'activités localisé au 1^{er} niveau de l'ensemble immobilier de Conan Mériadec 2.

Ce patrimoine est situé sur le secteur de l'île de Nantes, dans un quartier en constante transformation et proche des transports en commun (Chronobus 5, Tramways 2 et 3 et bus 26). Ce projet est inscrit en réhabilitation dans le cadre du PSP 2025-2034 approuvé en CA du 20 mars 2025.

Ce patrimoine est constitué majoritairement de petits logements : 28 T1bis, 7 T2, 3 T3 et 1 T4.

Ce bâtiment construit en 1981 a fait l'objet de plusieurs interventions de maintenance ces dernières années avec notamment des interventions sur les menuiseries extérieures et les volets roulants (2015), le remplacement de portes palières, la remise en peinture et l'éclairage des parties communes (2020), et le remplacement du caisson VMC (2025).

Le montant de ces travaux s'élève à 644K€.

L'objectif de cette opération est de réhabiliter la résidence et de proposer une nouvelle offre complémentaire à destination de familles en restructurant des petits logements avec d'anciennes surfaces d'activités actuellement inoccupées.

Compte tenu de la complexité du projet, il est prévu de lancer cette opération en marché global de conception-réalisation.

II – Programme

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

Amélioration de la performance énergétique pour le confort d'été et d'hiver

- Remplacement de la couverture et isolation,
- Remplacement des menuiseries extérieures et désenfumage des parties communes,
- Isolation thermique par l'extérieur,
- Isolation du plancher bas du R+1 dans parking et local commun.

Amélioration du confort des logements

- Mise en sécurité électrique avec remplacement du tableau et des appareillages électriques vétustes,
- Désembouage des radiateurs et pose de robinets thermostatiques,
- Réfection partielle (selon besoin de sols, peintures, faïences et remplacement des meubles sous évier.

Amélioration de la sécurité et du confort des parties communes

- Sécurité incendie : intervention sur les portes CF de la cage d'escaliers et mise en sécurité électrique,
- Embellissements : réfection des peintures et sols, remplacement des boîtes aux lettres,
- Equipements : ascenseur, porte automatique du parking, amélioration de la ventilation.

Amélioration des espaces extérieurs

- Installation de cuves aériennes pour arrosage et nettoyage des conteneurs,
- Réfection du marquage des places de stationnement.

Restructuration de 6 logements :

La résidence dispose d'un ancien local d'activités vacant, offrant la possibilité de retrouver une offre complémentaire de logements familiaux. Ceux-ci seront utilisés pour être inclus dans la restructuration de 6 logements répartis en 3 T1bis, 2 T1bis duplex et 1 T2 (localisés aux 2^{ème} et 3^{ème} niveaux dont les espaces du local d'activités) en 5 logements plus grands (1 T3, 2 T4 duplex et 2 T5 duplex) (Cf. Schéma de principe en annexe).

III – Les acteurs et partenaires

La SAMOA, aménageur du secteur Île de Nantes, sera associé aux différentes phases d'études du projet.

IV – Information et concertation locataires

Information-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 rétroplanning pour le lancement du projet est établi comme suit :

- 10 septembre 2026 : rencontre avec les associations représentatives des locataires afin de présenter le projet et ses modalités de mise en œuvre ;
- Du 21 au 24 septembre 2026 : information des locataires concernés par les relogements.
- 1er octobre 2026 : réunion d'information à destination de l'ensemble des locataires, portant sur le programme de travaux, son calendrier prévisionnel ainsi que, sous réserve de validation, les évolutions de loyers.

Loyers

Les travaux impliquent une augmentation au plafond des loyers en vigueur (tarif 2026 : 4,57€/m²/mois). Toutefois, ces augmentations varient suivant les cas de figure.

L'évolution prévisionnelle est estimée comme suit (hors variation IRL, hors APL) :

- 1 logement est actuellement vacant : application du loyer plafond à la relocation ;
- 10 logements sont déjà au tarif plafond ;
- 21 logements enregistreraient une hausse comprise entre 0,7 % et 1,4 % (exemple pour un T2 : passage de 346 € HC à 351 €)
- 7 logements seraient concernés par une augmentation estimée à 5,2 % (exemple pour un T3 : passage de 347 € HC à 365 €)

Ces évolutions n'entraîneraient pas de fragilisation des taux d'effort des ménages concernés. Une vigilance particulière sera toutefois portée aux locataires présentant un taux d'effort supérieur à 33% et/ou une situation d'impayés, afin d'assurer un accompagnement adapté si nécessaire.

Enfin, conformément aux dispositions réglementaires, la hausse de loyer excédant 5% conduira à l'engagement d'une négociation d'accord collectif avec les représentants des locataires.

Relogement

L'opération prévoit plusieurs modalités d'accompagnement des locataires, adaptées à la nature des travaux et à leur impact sur l'occupation des logements.

- Logements restructurés (6 logements)

Cadre : la charte « Relogement pour requalification/restructuration – hors ANRU » (avril 2019)

La restructuration de 6 logements (1 T2 et 5 T1bis, dont un occupé par une association) conduira à la création de 5 logements familiaux. Cette intervention nécessite la libération définitive des logements concernés.

Les ménages seront accompagnés par une chargée d'ingénierie socio-urbaine. Les droits et obligations du locataire sont encadrés par la charte « Relogement pour requalification/restructuration – hors ANRU » (avril 2019). Les demandes de relogement bénéficieront d'une priorité en Commission d'Attribution des Logements (CALEOL). Les frais de déménagement sont entièrement pris en charge par NMH.

Le démarrage des travaux est envisagé au quatrième trimestre 2027. La durée prévisionnelle de la phase de relogement définitif est estimée à 12 mois.

L'association d'hébergement n'est pas concernée par la charte. Toutefois, un logement lui sera proposé en compensation.

- Relogements temporaires liés aux travaux de toiture (9 logements)

Cadre : Convention de relogement provisoire (juin 2021)

Les travaux de réfection de la toiture nécessiteront le départ temporaire des occupants des 9

logements situés au dernier niveau (3 T1bis, 3 T2 et 3 T3, dont un occupé par une association). La durée prévisionnelle du relogement est estimée à deux mois, sous réserve de confirmation lors des études. Le déménagement est pris en charge dans l'opération.

Ce mode opératoire sera également piloté par une chargée d'ingénierie socio-urbaine, et est encadré par la convention de relogement provisoire NMH (juin 2021). Lorsque les délais de l'opération le permettront et à la demande des locataires, un accompagnement vers une mutation définitive pourra être proposé. Les frais de déménagement seront pris en charge par NMH, via le versement d'un forfait correspondant à la typologie du logement quitté. À défaut d'une mutation, un relogement temporaire sera organisé vers un logement de prêt, meublé par NMH, ou en appart'hôtel, selon les besoins du ménage

L'association d'hébergement n'est pas concernée par la convention. Toutefois, un logement lui sera proposé en compensation.

- Interventions ponctuelles en logements occupés (15 à 20 logements)

Des travaux de reprise intérieure (sols, murs et plafonds) concerneront environ quinze à vingt logements. La liste définitive des logements impactés sera arrêtée à l'issue des études de conception.

Le principe retenu est de privilégier, autant que possible, la réalisation des travaux en site occupé. Toutefois, selon la nature et l'ampleur des interventions, un relogement temporaire (mise à disposition d'un logement de prêt) pourra être mis en œuvre (par l'entreprise générale ou NMH, selon les modalités de marché retenues) lorsque les conditions de réalisation des travaux ou les conditions de vie des occupants le nécessiteront.

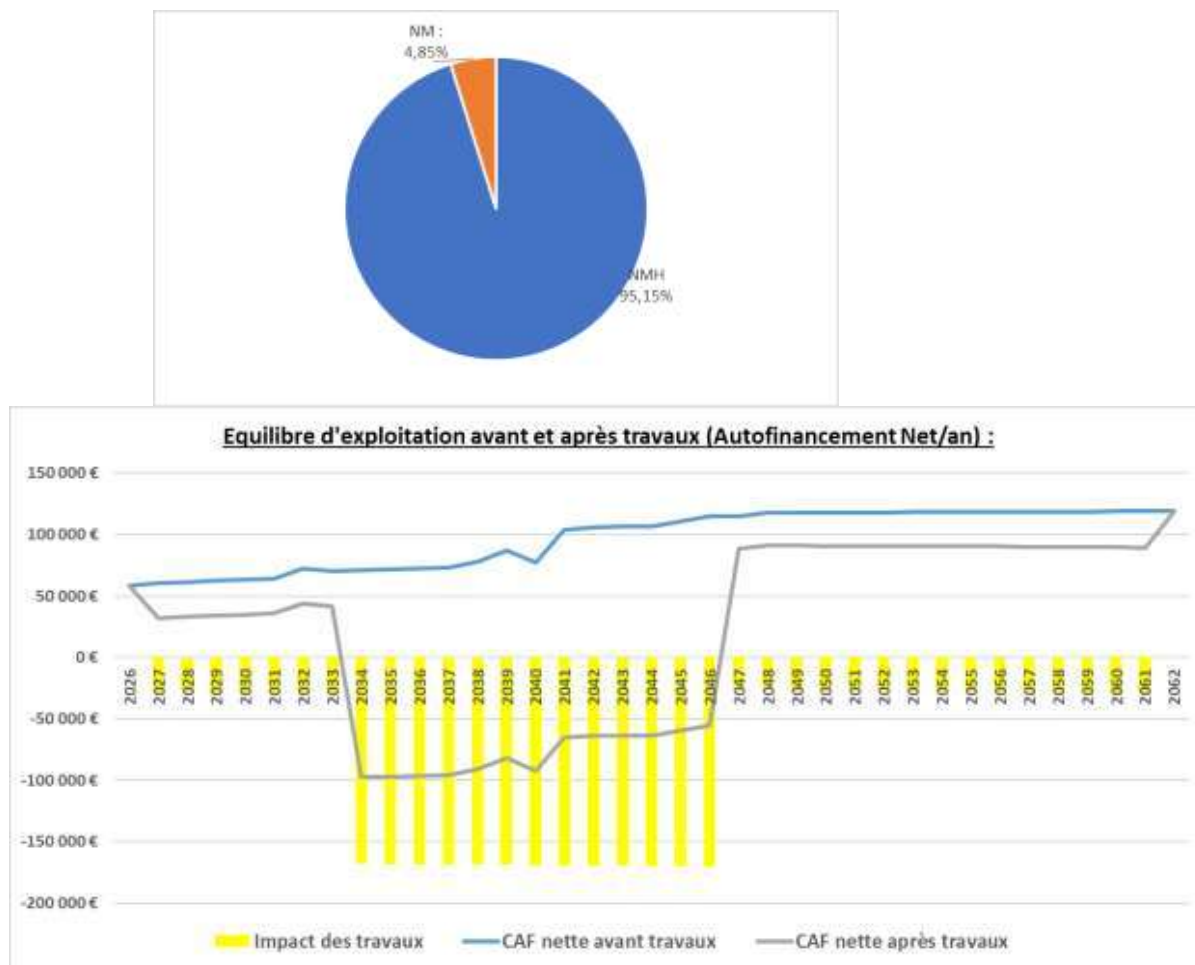
Nantes Métropole Habitat apportera une vigilance particulière en cas de situation de fragilité.

V – Faisabilité de l'opération

Le prix de revient prévisionnel de l'opération de la réhabilitation est de **3 154 153 € TTC TDC**, soit 80 876 € TTC TDC par logement.

Plan de financement prévisionnel de la réhabilitation :

NMH	3 001 153 €	soit 95,15%
- Fonds Propres :	390 001 €	
- Apport Gros Entretien :	153 421 €	
- Prêt sur les travaux :	2 457 731 €	
Subvention de Nantes Métropole	153 000 €	soit 4,85%



VI – Planning prévisionnel

Etudes	Délibération d’engagement du Bureau du CA	9 septembre 2026
	Etudes marché global de Conception-Réalisation	2 ^{ème} trimestre 2027
	Dépôt PC	2 ^{ème} trimestre 2027
	Dépôt du dossier de financement & Agréments	novembre 2027
Chantier	Début du chantier	2 ^{ème} semestre 2027
	Durée prévisionnelle du chantier	22 mois
Livraison	Livraison agence Goudy	2 ^{ème} semestre 2029

VII – 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 33 logements et la suppression du local d'activités pour la restructuration de 5 logements au 6 rue Conan Mériadec.

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

Le 9 septembre 2026,



La Présidente du Bureau,
Aïcha BASSAL

PLAN DE LOCALISATION

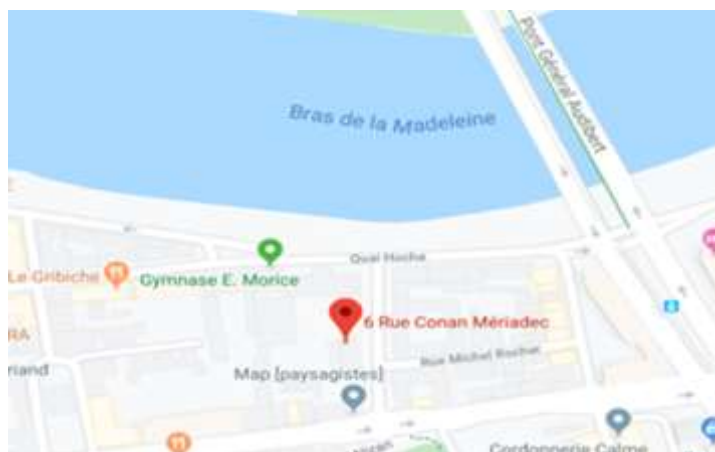


Schéma de principe de la restructuration des 6 logements

