Envoyé en préfecture le 27/02/2024
Reçu en préfecture le 27/02/2024
Publié le 27/02/2024
ID : 044-274400027-20240222-BUR_11_24-DE

*****

B U R E A U

*****

Le jeudi 22 février 2024, le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni à 14h00, pour partie en présentiel et pour partie en visioconférence, sur convocation de M. Thomas QUÉRO, Président du Bureau, adressée par voie électronique à chacun de ses membres.
M. QUÉRO se trouvant momentanément empêché, et Mme Catherine BASSANI, Vice - Présidente, assistant à la séance en visioconférence, cette dernière a été présidée exceptionnellement par Mme Marie-Annick BENÂTRE.

Etaient présents :

Mme Marie-Annick BENÂTRE
Mme Catherine BASSANI *(en visioconférence)*
Mme Laurence BROSSEAU
M. Yannick GOURET

Étaient représentés :

M. Thomas QUÉRO ⇨ Pouvoir à Mme BENÂTRE
M. Bassem ASSEH ⇨ Pouvoir à Mme BASSANI
M. Pascal PRAS ⇨ Pouvoir à Mme BENÂTRE

Assistaient 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,
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Envoyé en préfecture le 27/02/2024
Reçu en préfecture le 27/02/2024
Publié le 27/02/2024
ID : 044-274400027-20240222-BUR_11_24-DE

Bureau du Conseil d'Administration

du 22 février 2024

Délibération n° 11/24 DGAHP

***Objet* : NANTES – BELLEVUE – 6 AU 12 RUE DU DRAC – REHABILITATION DE 56 LOGEMENTS – 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.

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, la place des Lauriers fait l'objet d'une restructuration complète. L'Office y participe pleinement en proposant un programme de requalification ambitieux du bâtiment situé du 6 au 12 rue du Drac.

Cet immeuble de 1968 regroupe 56 logements collectifs, soit 13 T2, 23 T3, 10 T4, 10 T5, et 4 halls. Le bâtiment comprend six niveaux, 11 garages et 55 caves en rez-de-chaussée.

L'immeuble a fait l'objet d'une importante réhabilitation PALULOS en 1990 et d'une surélévation de logement.

II – Programme

Le projet de requalification a pour objectif l'amélioration de la performance énergétique, le changement d'image du bâtiment, la requalification des pièces humides et la sécurisation des logements.

- **Amélioration de la performance énergétique des bâtiments**

L'objectif performanciel pour ces bâtiments est l'atteinte du label HPE Rénovation a minima. L'objectif BBC rénovation sera à étudier en variante par la maîtrise d'œuvre.

QUADO-CP 2022-07 V5-DEL

Envoyé en préfecture le 27/02/2024
Reçu en préfecture le 27/02/2024
Publié le 27/02/2024
ID : 044-274400027-20240222-BUR_11_24-DE

Il est attendu :

- Une amélioration de la qualité thermique de l'enveloppe des bâtiments,
- Une étude sur la suppression des chauffe-bains par mise en place ECS collectif,
- Une amélioration du renouvellement d'air par la création d'une ventilation hygroréglable,
- Une réfection de la couverture (chenaux compris),
- Un remplacement des menuiseries (logements et portes métalliques extérieures).

- **Amélioration du bâti**

Il est attendu :

- Un travail sur l'architecture

- **Amélioration du hall et des parties communes**

Il est attendu :

- Une amélioration de l'ambiance des halls,
- Une révision des portes de halls (remplacement en variante),
- Un embellissement des paliers, des cages et des parties communes en intervenant sur les murs, les sols et l'éclairage,
- Un remplacement des gaines techniques,
- Un remplacement des portes d'accès aux caves (en variante),
- Une amélioration de la sécurité des biens et des personnes (mise aux normes incendie, mise en sécurité électrique),
- Une réfection des réseaux
- Remplacement de l'interphonie.

- **Amélioration des logements**

A l'exception des salles de bains et de l'intégration d'une ventilation, aucune modification des plans intérieurs des logements n'est attendue.

Il est attendu :

- Une mise en sécurité électrique des logements,
- Une amélioration avec intervention en pièces humides (WC, salle d'eau et cuisine remplacement des appareils sanitaires et embellissements (murs, sols, plafonds, plinthes),
- Remplacement des portes palières,
- Remplacement des chaudières,

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

Concertation et animation du projet

L'Office s'appuie sur un processus de concertation et d'animation encadré par le Protocole de concertation pour les opérations d'amélioration de l'habitat, depuis la phase d'étude jusqu'à la livraison des travaux.

En parallèle, une concertation aura également lieu sur les travaux de résidentialisation.

Envoyé en préfecture le 27/02/2024
Reçu en préfecture le 27/02/2024
Publié le 27/02/2024
ID : 044-274400027-20240222-BUR_11_24-DE

Les travaux seront réalisés en site occupé, la mise à disposition de logements repos est nécessaire.

L'accompagnement des locataires est essentiel en phase chantier. L'Office mettra à disposition plusieurs logements de prêt à la journée ou plusieurs jours, pour les locataires gênés par les nuisances liées aux travaux et/ou sans solution personnelle.

Dans le cadre des pré-visites techniques de la maîtrise d'œuvre, les ménages nécessitant un accompagnement spécifique pourront être identifiés. Préalablement à ces visites, un échange avec l'agence est réalisé pour une pré-identification des ménages les plus fragiles déjà accompagnés par les services.

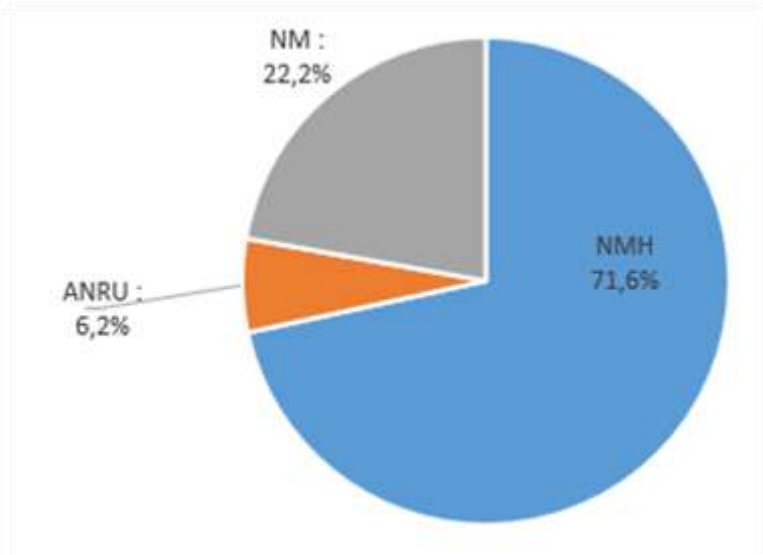
L'augmentation de loyers

L'augmentation moyenne de loyers dans le cadre des travaux étant supérieure à 5%, il sera nécessaire de recourir à un accord collectif. Ce sujet fera l'objet d'une attention particulière dans le cadre de la concertation avec les associations locataires et les locataires

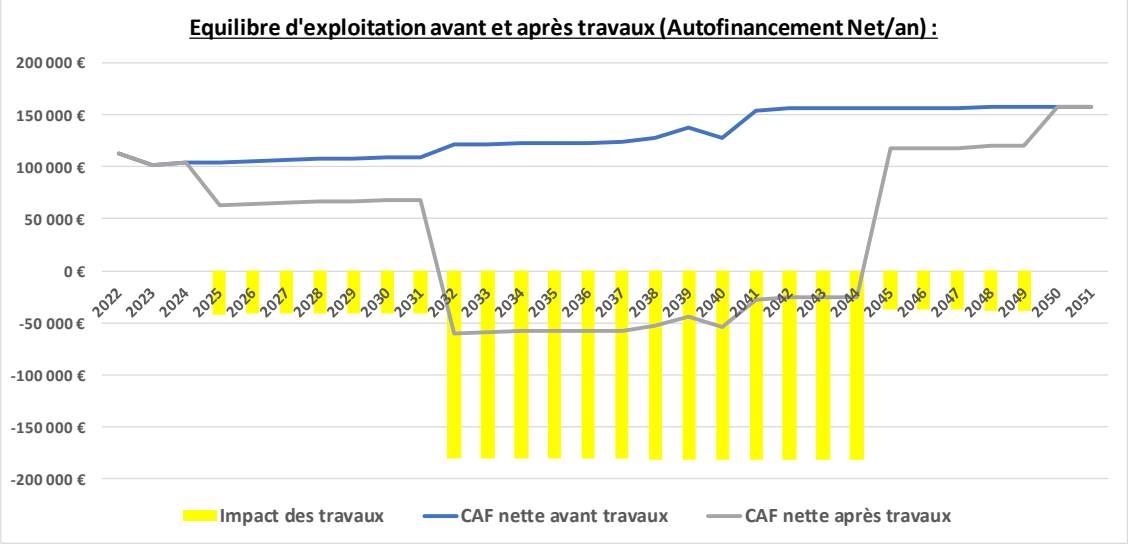
IV – Faisabilité de l'opération

Le prix de revient prévisionnel est le suivant : **5 041 881 € TTC TDC**

NMH		**3 607 947 €**	**soit**	**71,6 %**
	Fonds propres :	560 000 €		
	Fonds propres reconstitués CEE :	65 533 €		
	Apport GE :	522 225 €		
	Prêt PAM CDC	619 294 €		
	Prêt NPNRU :	1 840 895 €		
Subvention ANRU		**313 934 €**	**soit**	**6,2 %**
Subvention Nantes Métropole		**1 120 000 €**	**soit**	**22,2 %**



Envoyé en préfecture le 27/02/2024
Reçu en préfecture le 27/02/2024
Publié le 27/02/2024
ID : 044-274400027-20240222-BUR_11_24-DE



CAF nette moyenne après tvx (25 ans) : 18 027 € Taux d'endettement moyen après travaux : 56,27%

V – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Notification de maîtrise d'œuvre	Janvier 2024
	Accord collectif	A définir
Travaux	Démarrage travaux	Juillet 2025
Livraison	Livraison agence	4ème trimestre 2026

VI – Conclusions

. Vu l'article R421-16 4°du CCH,
. 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 l'exposé qui précède.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DÉLIBÉRÉ

Approuve,

- L'engagement de principe de l'opération « DRAC » portant sur la réhabilitation de 56 logements.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées.

Le 22 février 2024

La Présidente de séance
Marie-Annick BENÂTRE

Envoyé en préfecture le 27/02/2024
Reçu en préfecture le 27/02/2024
Publié le 27/02/2024
ID : 044-274400027-20240222-BUR_11_24-DE

PLAN DE LOCALISATION