

\*\*\*\*\*

## BUREAU

\*\*\*\*\*

**Le mercredi 14 mai 2025**, le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni à 9h30, pour partie en présentiel et pour partie en visioconférence, 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 Laurence BROSSEAU  
M. Lucien BERTIN

**Assistaient en visioconférence :**

Mme Marie Annick BENÂTRE  
Mme Abbassia HAKEM (*jusqu'à 10h10 – délibération n° 45 incluse*)  
M. Pascal PRAS

**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. 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 14 mai 2025

**Délibération n° 48/25 DGAHP**

***Objet : NANTES – 10 RUE SAMUEL DE CHAMPLAIN – REHABILITATION DE 85 LOGEMENTS ET CONSTRUCTION DE 22 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX – ENGAGEMENT DE PRINCIPE***

***Considérant que,***

## **I – Contexte**

Dans le cadre du Nouveau Projet National pour le Renouvellement Urbain (NPNRU), Nantes Métropole Habitat, partenaire privilégié de la Ville de Nantes et de Nantes Métropole, accompagne les décisions de transformations urbaines du quartier Nantes Nord.

L'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) a examiné le projet lors du Comité National d'Engagement du 24 septembre 2018. Une convention d'engagement a été signée entre l'ANRU et Nantes Métropole le 4 octobre 2019.

Dans le cadre de ce projet, une dérogation ANRU a été accordée concernant la reconstitution de l'offre de logements sociaux sur site, conformément aux dispositions encadrant les opérations de renouvellement urbain.

Située dans le périmètre du Projet Global Nantes Nord, dont la ZAC est pilotée par l'aménageur LOMA et l'urbaniste Germe&Jam pour le compte de Nantes Métropole, la tour du 10 rue Samuel de Champlain fait partie du groupe Chêne des Anglais et compte 85 logements collectifs construits entre 1972 et 1974.

L'enjeu est de créer une centralité urbaine Chênes des Anglais et des aménagements piétons urbains en lien direct avec le tramway. Il s'agit de redonner la place aux piétons et de rendre plus lisibles les adresses en les connectant directement à la rue avec la création d'un socle connecté à la tour.

La rénovation de cette tour vise à transformer la perception de cet ensemble résidentiel, tout en améliorant l'isolation thermique et le confort des habitants. L'enjeu est d'améliorer les performances thermiques de l'enveloppe pour permettre un meilleur confort d'été et d'hiver. Il s'agit également de réhabiliter les parties communes et le hall afin de créer des espaces accueillants et en lien avec les nouveaux aménagements.

De nouveaux logements sociaux collectifs seront produits sous maîtrise d'ouvrage NMH et viendront reconstituer une partie de l'offre démolie dans le cadre du projet. Ils seront implantés en extension de l'îlot du 10 rue Samuel de Champlain, en façade sur rue. Au rez-de-chaussée, des locaux d'activités y seront créés.

Cette opération de reconstitution affecte le rez-de-chaussée de la tour rénovée et entraîne sa réorganisation, en accord avec le projet urbain et les besoins des locataires :

- Aménagement des locaux pour vélos, poussettes et espaces communs,
- Suppression de 2 logements,

Au premier étage, 2 autres logements sont restructurés. Cette modification est nécessaire à cause de la perte de luminosité due à la proximité des nouveaux bâtiments.

Ces travaux nécessitent de délivrer congé aux locataires des 4 logements supprimés ou restructurés. Une demande d'autorisation administrative sera transmise à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Loire-Atlantique.

## **II – Programme**

### **Partie réhabilitation**

Afin de répondre aux enjeux et aux orientations retenues pour ce site, il est proposé pour les 83 logements le programme de travaux suivant :

#### Pour l'enveloppe des bâtiments et le confort thermique :

- Amélioration de l'efficacité énergétique avec l'ajout d'une isolation thermique par l'extérieur
- *\*Remplacement des fenêtres et des volets roulants pour une meilleure isolation et un confort accru.*
- Réfection de l'étanchéité de la toiture-terrasse
- Amélioration de la qualité de l'air intérieur avec la mise en place d'un système de ventilation basse pression.

#### Intervention dans les logements :

- Suppression de 2 logements et restructuration de 2 logements impactés par la construction neuve,
- Embellissement : peinture blanche des murs intérieurs des logements de chaque côté des fenêtres dans la cuisine, le séjour et la chambre,
- Installation de systèmes de ventilation adaptés pour assurer une bonne qualité de l'air,
- Mise en place de robinets thermostatiques sur les radiateurs pour un meilleur contrôle de la température,
- Vérification et mise en sécurité des installations électriques pour garantir la conformité aux normes en vigueur,
- Salle de Bain et WC : impact de la reprise des gaines – création de trappes et peinture.

#### Pour les parties communes :

- Agrandissement et modernisation du hall d'entrée pour le rendre plus accueillant et fonctionnel,
- Création ou agrandissement de locaux dédiés aux vélos et aux poussettes pour faciliter leur rangement,
- Rénovation des paliers avec de nouveaux revêtements et une signalétique claire pour une meilleure orientation.

*\*Ces prestations sont inscrites en variantes optionnelles et feront l'objet d'arbitrages ultérieurs.*

## Partie reconstitution

Le projet sera composé :

- De 22 logements locatifs sociaux (6 PLS / 9 PLUS ANRU / 7 PLAI ANRU),
- D'un local d'activité de 348 m².

Le niveau de performance énergétique de la partie neuve est conforme à la réglementation **RE2020**. Le mode de dévolution du marché de travaux sera la conception-réalisation étant donné la complexité technique de l'opération et les échéances calendaires.

## III – Information et concertation

Le projet fera l'objet d'une information-concertation, conformément au protocole pour la concertation.

Le calendrier est précisé en Vème partie.

En cas de hausse des loyers, un groupe de programmation sera organisé avec les représentants de locataires, et un accord collectif sera soumis à l'approbation de l'ensemble des locataires.

## IV – Faisabilité financière

### Opération de réhabilitation

Pour information, dans la maquette ANRU, le prix de revient prévisionnel de l'opération de réhabilitation incluant les coûts techniques et financiers s'élevait à 2 726 800 € TTC TDC, soit 32 080 € par logement.

Le prix de revient prévisionnel a été réévalué en 2023 à 48 207 € par logement, soit un montant total de 4 097 595 € TTC TDC, afin d'inclure l'ensemble des travaux de réhabilitation et de maintenance listés précédemment.

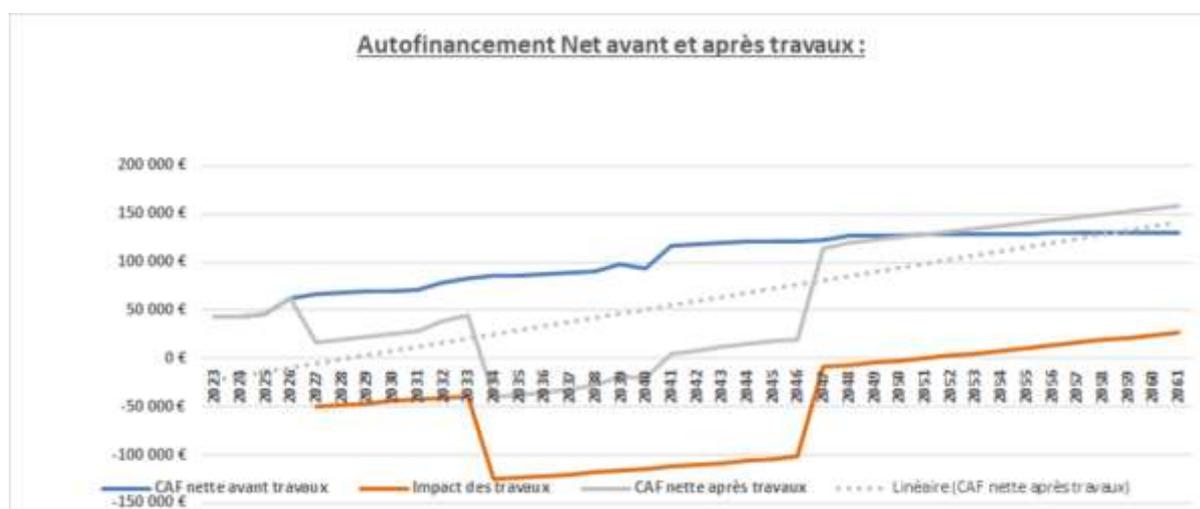
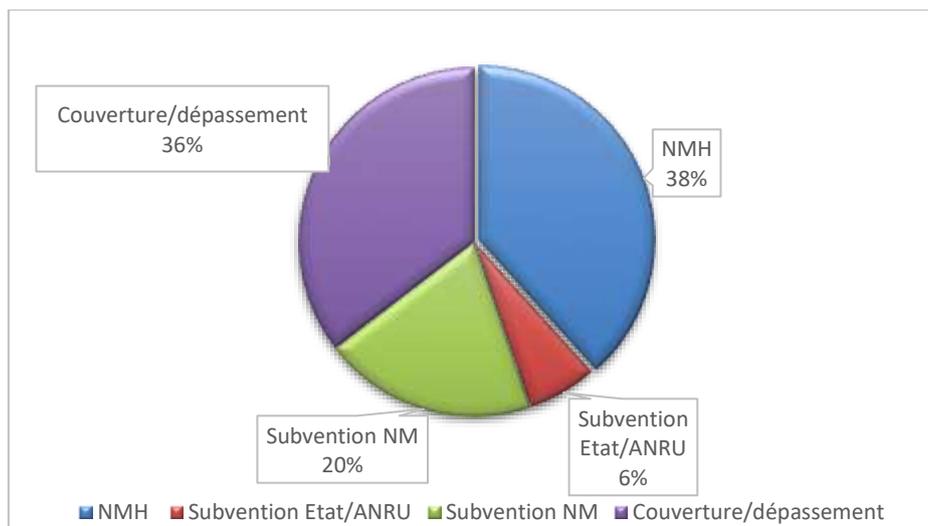
Le prix de revient consolidé à l'aune des travaux de réhabilitation à engager pour la labélisation BBC rénovation 2024, incluant les coûts techniques et financiers s'élève à :

- o 6 496 322 € TTC TDC, soit 78 268,94 € TDC TTC par logement (pour 83 logements après travaux),

Le plan de financement prévisionnel :

<b>NMH</b>	<b>2 494 562 €</b>	<b>soit</b>	<b>38,4 %</b>
Fonds propres :	830 000 €		
Emprunts, dont :	<u>1 664 562 €</u>		
- Prêt CDC PAM :	506 140 €		
- Prêt NPNRU :	1 158 422 €		
 <b>Subvention Etat/ANRU</b>	 <b>414 447 €</b>	 <b>soit</b>	 <b>6,4 %</b>
 <b>Subventions de Nantes Métropole</b>	 <b>1 285 000 €</b>	 <b>soit</b>	 <b>19,8 %</b>
dont subvention NM « réhabilitations NMH »	415 000 €		
et subvention NM « COM2 » (en f° du PdR initial)	870 000 €		
 <b>Couverture/dépassement du PdR</b> (subv° ou prêt)	 <b>2 302 313 €</b>	 <b>soit</b>	 <b>35,4 %</b>

Le marché de construction fera l'objet d'une tranche ferme de travaux de réhabilitation et d'une tranche conditionnelle.



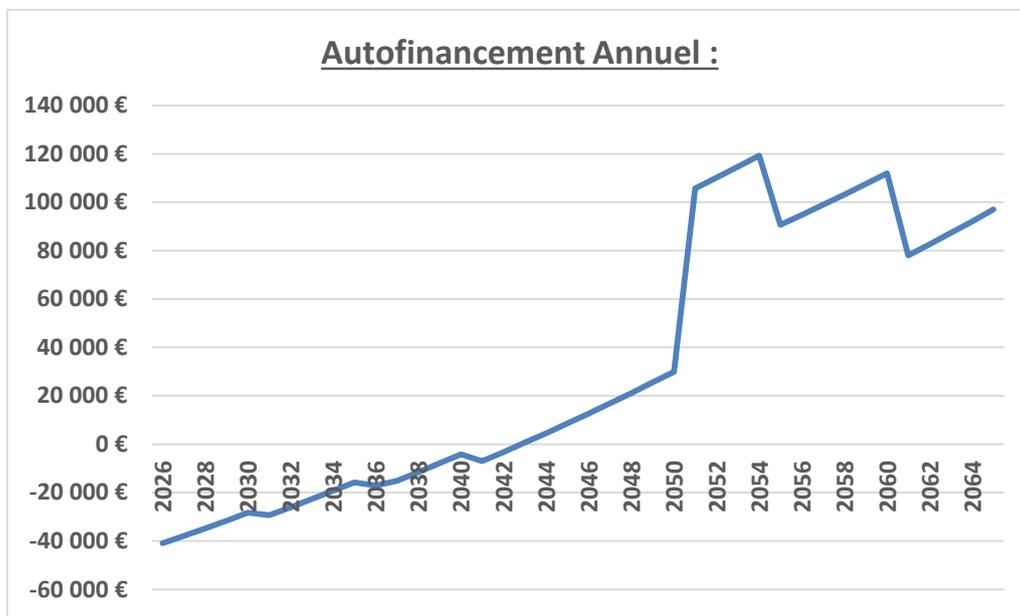
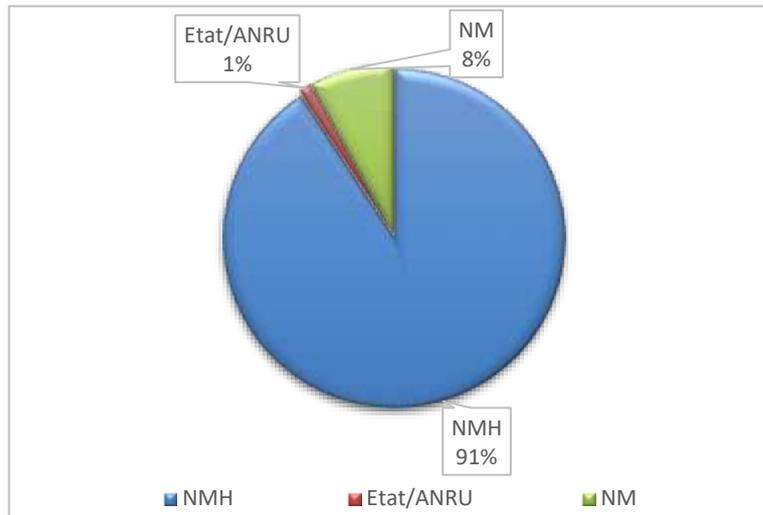
### Opération de reconstitution ANRU

#### Logements locatifs sociaux PLUS/PLAI et logements locatifs sociaux PLS

Le programme de travaux et le prix de revient estimés à ce stade permettent de garantir des conditions satisfaisantes d'équilibre d'exploitation, le coût de sortie ressortant actuellement à 2 897 €TDC par m<sup>2</sup> SU, soit un prix de revient prévisionnel de **3 711 966 € TDC**.

Plan de financement :

<b>NMH</b>	<b>3 370 866 €</b>	<b>soit</b>	<b>91 %</b>
- Fonds Propres :	400 000 €		
- Emprunts totaux, dont :	2 970 866 €		
Prêt Bdt octo foncier	178 772 €		
Prêt sur les travaux	1 677 540 €		
Prêt NPNRU Act° Logement	102 200 €		
Prêt PLS	1 012 354 €		
<b>Subvention Etat/ANRU</b>	<b>44 100 €</b>	<b>soit</b>	<b>1%</b>
<b>Subvention Nantes Métropole</b>	<b>97 000 €</b>	<b>soit</b>	<b>2,6%</b>
<b>Titres Participatifs (souscrits/NM)</b>	<b>200 000 €</b>	<b>soit</b>	<b>5,4%</b>



**CAF nette cumulée (sur 40 ans) : 1 260 353 € soit 57 289 €/logement**

### Locaux d'activités situés en RDC

A ce stade, les montages prévisionnels pour un montant de 634 788 HT permettent de répondre à des conditions satisfaisantes dans le scénario privilégié de vente au prix de 2 160 €/m<sup>2</sup> SP TTC. (TVA 20%).

## V – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA – engagement de principe	14 mai 2025
	Publicité de candidature des groupements	Juin 2025
	Jury de sélection	Juillet 2025
	Courrier d’information aux locataires – lancement du projet	<i>Eté 2025</i>
	Remise des offres	Décembre 2025
	Notification du marché	2 <sup>ème</sup> trimestre 2026
	Réunion de présentation du projet lauréat aux locataires	avril 2026 (jalón ANRU)
Travaux	Démarrage travaux – 32 mois <i>Réunion de lancement</i>	2027
	<i>Groupes de suivi de chantier</i>	2027-2028
Livraison	Livraison agence Cartier	2029

## 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.

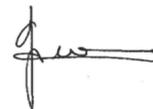
### LE BUREAU DU CONSEIL D’ADMINISTRATION AYANT DELIBÉRÉ

#### Approuve,

- . L’engagement de principe de l’opération « Champlain 10 ».

***Cette délibération est adoptée à l’unanimité des personnes présentes (5 voix).***

Le 14 mai 2025



Le Président du Bureau,  
**Thomas QUERO**

# PLAN DE LOCALISATION

## Un site au coeur de la future centralité du Chêne des Anglais

