
BUREAU

Le 21 novembre 2025, le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni à 14h00, 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 Marie Annick BENÂTRE
Mme Laurence BROSSEAU
Mme Fari SALIMY

Assistait en visioconférence :

Mme Abbassia HAKEM (*à partir de 14H30 – délibération n° 112*)

Était représentée :

Mme Catherine BASSANI ⇨ Pouvoir à M. QUÉRO

Absent excusé : M. Pascal PRAS

Assistaient également à la séance :

M. PATAY, Directeur Général,
Mme RENAUD-MARTIN, Directrice Générale Adjointe Habitat et Patrimoine,
M. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,
Mme JAVELAUD, Directrice de l'Expérience et de la Satisfaction Clients (*à partir de 15H25*),
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 21 novembre 2025

Délibération n° 116/25 DGAHP

Objet : NANTES – BELLEVUE – 14 RUE DU DOUBS – TOUR DU DOUBS – REQUALIFICATION, RESTRUCTURATION ET RESIDENTIALISATION DE 103 LOGEMENTS ET 2 LOCAUX D'ACTIVITES – EVOLUTION DU PRIX DE REVIENT

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.

Le quartier de la place des Lauriers fait l'objet d'une restructuration complète dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain. Il s'agit pour l'Office d'affirmer sa présence sur ce secteur à travers la requalification ambitieuse d'un bâtiment emblématique.

Situé dans le périmètre du Projet Grand Bellevue (projet d'intérêt national NPNRU), le patrimoine du 14 rue du Doubs regroupe 103 logements collectifs (30 T1, 72 T2 et 1 T4) et 2 locaux d'activités, au sein d'une tour de 15 étages. Cette tour a été construite en 1969 et requalifiée en 1989.

Nantes Métropole Habitat propose une intervention importante sur cette tour à l'aune des transformations du quartier de Bellevue et de la restructuration de la place des Lauriers.

Après une procédure de recrutement en conception-réalisation, c'est le groupement de l'entreprise Bouygues Bâtiment Grand Ouest et de l'agence d'architecture Nomade qui a été nommé lauréat de ce projet de réhabilitation.

II – Programme

Rappel synthétique du programme validé en Bureau du CA le 9 février 2023 :

La requalification de la tour du Doubs vise à améliorer son implantation urbaine et à offrir une diversité de logements et de services.

La transformation architecturale de la Tour, avec une nouvelle matérialité et l'ajout de volumes extérieurs, contribuera au renouveau du quartier.

Le projet comprend deux axes :

Axe 1 : la restructuration/réhabilitation des logements

Habitat : 103 à 95 logements avec une diversité de typologies de logements et des balcons.

La structure porteuse de la tour est conservée ainsi que les éléments techniques tels que les gaines réseaux. Les cloisons intérieures des typologies ont été remaniées afin de proposer de plus grandes typologies. Les T2 ont ainsi été fusionnés pour offrir un T4. Ce travail de reconfiguration a été optimisé au regard de l'usage et certaines cloisons ont ainsi pu être conservées. L'état de livraison des logements, qu'ils aient fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une restructuration, sera celui de livraison de logements avec des niveaux de prestation neufs.

Création d'espaces extérieurs :

Le confort d'usage des logements va être amélioré par l'ajout de balcons.

Répartition typologique :

20 T1 - 35 T2 - 5 T2 bis - 5 T2 bleu - 10 T3 - 7 T3 AFR - 3 T3 bleu - 5 T4 - 5 T5

Cette diversification, répondant aux enjeux de peuplement définis par la CIL, favorisera la mutation sociale du bâtiment et offrira des opportunités de parcours résidentiel, notamment pour les personnes âgées.

Afin de répondre aux enjeux et aux orientations retenues pour ce site, il a été proposé les travaux suivants :

Pour l'enveloppe de la tour 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 en lien avec les antennes,
- Amélioration de la qualité de l'air intérieur avec la mise en place d'un système de ventilation basse pression.

Intervention dans les logements :

a. Restructuration :

- Création d'ouvertures ou recloisonnement des volumes pour créer de grandes typologies T4, T5
- Embellissement : mise en peinture de l'ensemble des pièces
- Réfection de l'ensemble des sols
- Réhabilitation ou implantation de pièces humides : salle de bain / cuisine
- Mise en conformité des installations électriques
- Renouvellement des équipements de chauffage et d'eau chaude sanitaire
- Aménagement des réseaux d'eau du logement au regard des nouveaux équipements et création de point de comptage.

b. Réhabilitation :

- Embellissement : mise en peinture de l'ensemble des pièces
- Réfection de l'ensemble des sols
- Réhabilitation ou implantation de pièces humides : salle de bain / cuisine
- Mise en conformité des installations électriques
- Renouvellement des équipements de chauffage et d'eau chaude sanitaire
- Aménagement des réseaux d'eau du logement au regard des nouveaux équipements

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.
- Renouvellement des deux ascenseurs neufs qui desserviront tous les paliers, alors qu'ils desservaient précédemment les paliers pairs ou impairs.

Performance énergétique :

Étiquette **Diagnostic Performance Énergétique** : amélioration de E vers B après travaux
Émissions de **Gaz à Effet de Serre** : amélioration de D vers B après travaux

Atteinte du niveau BBC Effinergie Rénovation 2009 - 20%.

L'enveloppe de la tour et les équipements sont entièrement renouvelés.

L'aménagement des parties communes et du hall, en lien avec l'extérieur, confère une identité résidentielle à la tour, notamment grâce à l'approche artistique qui se déploie dans le hall.

Axe 2 : la création d'un pôle d'économie sociale solidaire au rez-de-chaussée

Pôle d'économie sociale solidaire au rez-de-chaussée :

- Intégration de la Boutik (Océan)
- Aménagement d'un atelier de réparation et d'un espace convivial.

La Ville de Nantes porte ces projets dans le cadre d'un appel à candidatures.

La résidentialisation inclut un tour d'échelle de 10 mètres. Ce traitement paysager et urbain s'inscrit dans la continuité du réaménagement du jardin des Lauriers. Une approche artistique fait le lien entre les espaces extérieurs et les espaces intérieurs associatifs.

III – Information et concertation

- 1^{er} octobre 2019 : réunion d'information en présence des élus et à destination des associations de locataires,
- 26 février 2021 : réunion en présence des élus avec la CSF, demandant un engagement des relogements.
- 26 mars 2021 : engagement du relogement (65 ménages à reloger).
- Septembre 2024 : envoi des préavis pour congés aux derniers locataires.

A ce jour, l'ensemble des locataires est relogé.

IV – Faisabilité financière de l'opération

Pour rappel, la Tour du Doubs bénéficiera du dispositif « Seconde Vie », un mécanisme de soutien de l'État visant à accompagner la réhabilitation lourde des logements sociaux en alternative à leur démolition.

Ce dispositif s'applique aux logements agréés et conventionnés à l'APL depuis au moins 40 ans, présentant une forte consommation énergétique (classes F ou G du diagnostic de performance énergétique).

Il vise à prolonger la durée de vie des bâtiments existants tout en garantissant une nette amélioration de leur performance énergétique (objectif DPE A ou B après travaux) et de leur qualité d'usage (sécurité, accessibilité, adéquation des typologies, etc.). Il permet également de revoir la répartition des financements entre les produits PLAI, PLUS et PLS, ainsi que de proposer une grille de loyers adaptée aux enjeux du programme, sous réserve de l'acceptation des niveaux de loyer par la Métropole.

Objet et évolution du programme et du prix de revient :

L'évolution du programme a conduit au remplacement de l'espace associatif d'habitat partagé au dernier étage par la réhabilitation de logements. Le projet intègre davantage d'espaces extérieurs, ce qui améliore l'usage des appartements et anime la façade, redessinant ainsi l'image de la tour.

Pour information, le prix de revient prévisionnel de la maquette ANRU incluant les coûts techniques et financiers s'élevait à 9 039 009 € TTC TDC soit 95 147 € par logement.

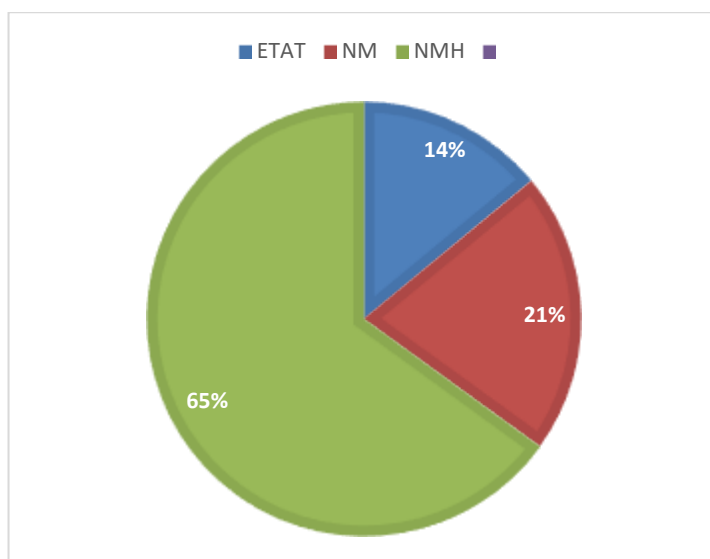
Volet « Logements Locatifs Sociaux »

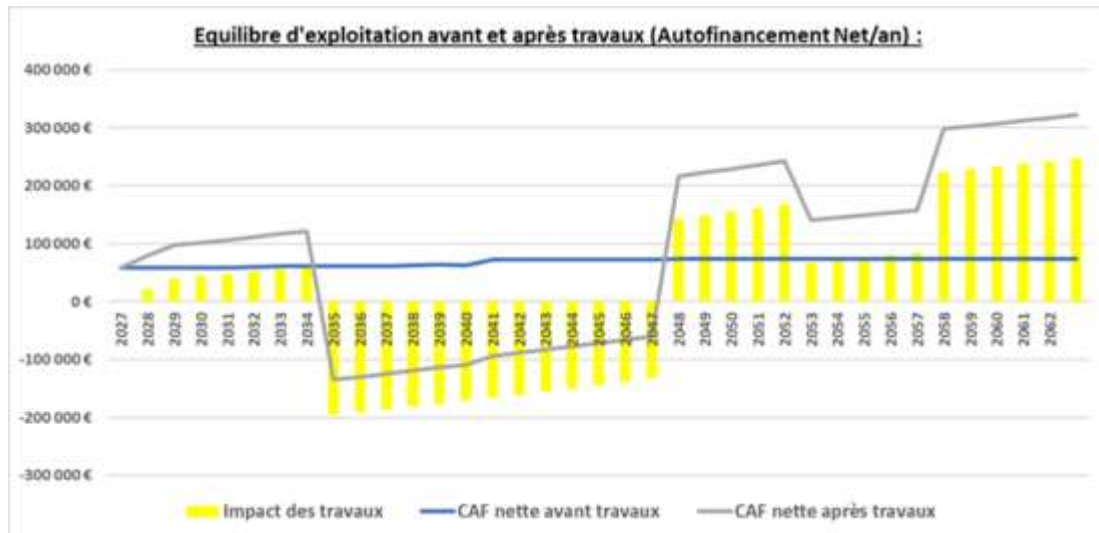
Bureau du CA du 9 février 2023 - délibération engagement de principe : le prix de revient prévisionnel de l'opération s'élevait à 11 840 258 € TTC TDC pour 95 logements soit 124 634 € par logement.

Le prix de revient de l'opération consolidé à l'issue de la consultation est de 13 536 994 € TTC pour 95 logements soit 142 494 € par logement.

Le plan de financement réévalué est le suivant :

NMH	8 787 127 €	soit	64,91 %
Fonds propres :	2 060 000 €		
Emprunts, dont :	6 727 127 €		
- Prêt CDC	3 289 451 €		
- Prêt NPNRU	3 437 676 €		
Subvention Etat/ANRU	1 891 019 €	soit	13,96 %
Subvention de Nantes Métropole	2 858 848 €	soit	21,12 %





CAF nette moyenne après txv (35 ans) : 350 €

Taux d'endettement moyen après travaux : 60,59%

Volet vente des « locaux d'activité »

Le prix de revient des locaux d'activités consolidé à l'issue de la consultation est de 957 744 € TTC.

La ville de Nantes s'engage à se porter acquéreur après l'achèvement des travaux dans le cadre d'une vente en division en volume.

Détail financier :

- Prix de Revient HT des Locaux Professionnels (travaux & honoraires) : 798 120 € (Investissement avant coûts supplétifs)
- Coût de FCO, portage & IS : 52 880 € (estimation consolidée à 6,7%)
- Prix de vente HT plancher : 851 000 € (851 k€)
- Prix de vente TTC 20% : 1 021 200 €
- Marge financière estimée : 4,97% (in fine)

Cette marge est considérée comme acceptable pour une opération hors SIEG soumise à IS (exigence de +5% sur l'investissement).

V – Planning prévisionnel

Objet		Date
Etudes	Bureau du CA - engagement de principe	09 février 2023
	Bureau du CA – évolution du PDR	21 novembre 2025
	Dépôt de PC	3 ^{ème} trimestre 2025
Travaux	Démarrage travaux	4 ^{ème} trimestre 2025
Livraison	Livraison à l'Agence Jamet	2028

VI – Conclusions

- . Vu l'article R.421-16-4° 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 la délibération n°17/23 du Bureau du Conseil d'Administration du 9 février 2023 approuvant l'engagement de principe de l'opération « Tour du Doubs »,
- . Vu l'exposé qui précède.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DÉLIBÉRÉ

Approuve l'évolution du prix de revient de l'opération « Tour du Doubs : réhabilitation, restructuration et résidentialisation de 103 logements et 2 locaux d'activités ».

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

Le 21 novembre 2025



Le Président du Bureau
Thomas QUERO

PLAN DE LOCALISATION

