

**BUREAU DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 13 NOVEMBRE 2025**

Délibération n° 6	RESIDENCE DOLTO - SAINT-NAZAIRE – FAISABILITE DU PROJET DE LA REHABILITATION DE LA RESIDENCE
--	---

L'An deux mille vingt cinq, le 13 novembre, à 14 heures 00, s'est réuni Le Bureau, en salle du Conseil d'Administration, au siège de Silène, 17 rue Mendès France à Saint-Nazaire, sous la présidence de Monsieur Xavier PERRIN, Président.

ADMINISTRATEURS PRESENTS :

M. Franck HERVY, M. Alain LE PAPE, Mme Dominique TRIGODET, M. PATRICK LAMOOT,
M. Xavier PERRIN

POUVOIRS :

Mme Ghislaine HERVOCHE donne pouvoir à M. Xavier PERRIN

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :

ASSISTAIENT A LA REUNION :

Madame Sandrine WILLIAMSON, Directrice Générale,
Monsieur Franck GOURDEL, Directeur de l'Offre Nouvelle,
Monsieur Jean HOUSSET, Directeur de la Valorisation du Patrimoine
Madame Christelle OLIVIER, Directrice Clientèle
Monsieur Olivier CORALLO, Chargé de missions et projets transversaux.

Dans le cadre de la valorisation de son patrimoine, Silène prévoit la réhabilitation de la résidence Dolto, construite en 1992 et située dans le quartier des Landettes, à 2,4km du centre de Saint Nazaire. Elle comprend 80 logements répartis sur 6 bâtiments (1 bâtiment collectif R+2 de 34 logements et 5 bâtiments semi-collectifs R+1 de 46 logements).

À la suite du diagnostic initial réalisé par la maîtrise d'œuvre NEPSEN, la nature et l'ampleur des désordres constatés ont conduit à requalifier l'intervention, initialement prévue en maintenance, en une opération de réhabilitation d'envergure. Cette évolution a motivé la délibération du 23/05/2024, visant à valider le principe de réhabilitation et à autoriser le lancement des nouvelles études, incluant la consultation d'une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre. À la suite de cette décision, la mission de maîtrise d'œuvre a été attribuée au cabinet L+R Architecture.

Ce dernier a engagé de nouvelles études, qui ont confirmé la nécessité d'une remise à niveau technique complète des bâtiments (travaux sur la structure, sur les équipements techniques, ainsi que sur l'enveloppe du bâti). Par ailleurs, un nouvel objectif plus ambitieux de performance énergétique a été fixé, avec un DPE cible en étiquette B. Enfin, le raccordement de la résidence au nouveau réseau de chaleur urbain a pu être étudié et intégré au projet de réhabilitation.

Ces ajustements du programme, qui répondent pleinement aux orientations du Plan Stratégique de Patrimoine, modifient en profondeur le projet initial et ont un impact direct sur son équilibre financier, nécessitant une réévaluation de l'enveloppe budgétaire allouée.

À ce stade, le prix de revient total de l'opération, initialement estimé à 7 668 630 € TTC, est réévalué à 10 332 482 € TTC, soit un coût de 129 156€ TTC par logement.

Ce prix de revient se décomposera en 2 parties : les travaux d'Investissement et les travaux de Gros Entretien (budget d'exploitation).

PART INVESTISSEMENT :

Le cadre financier de l'opération est le suivant :

- VNC au 31/12/25: 1 397 000 €
- Capital restant dû (KRD) : 964 000€
- Loyers : les loyers initiaux sont de 4.43 €/m² SC et seront portés au plafond de la convention soit 4.81€/m² SC.
- Financement :
 - o 10 % de fonds propres
 - o Subvention de Saint Nazaire Agglo
 - o Emprunts

	Prix TTC GLOBAL (TVA à 5,5 et 10%) LANCEMENT PROJET 2 (mai 2024)	Prix TTC GLOBAL TVA à 5,5 à ce jour APD	Coût au logement	%
Charge foncière	1 886 300 €	2 253 900 €	28 174 €	22%
Travaux bâtiment	5 075 295 €	6 975 183 €	87 190 €	68%
Honoraires	520 234 €	841 693 €	10 521 €	8%
Divers (Revalorisation)	186 801 €	261 707 €	3 271 €	3%
TOTAL	7 668 630 €	10 332 482 €	129 156 €	100%

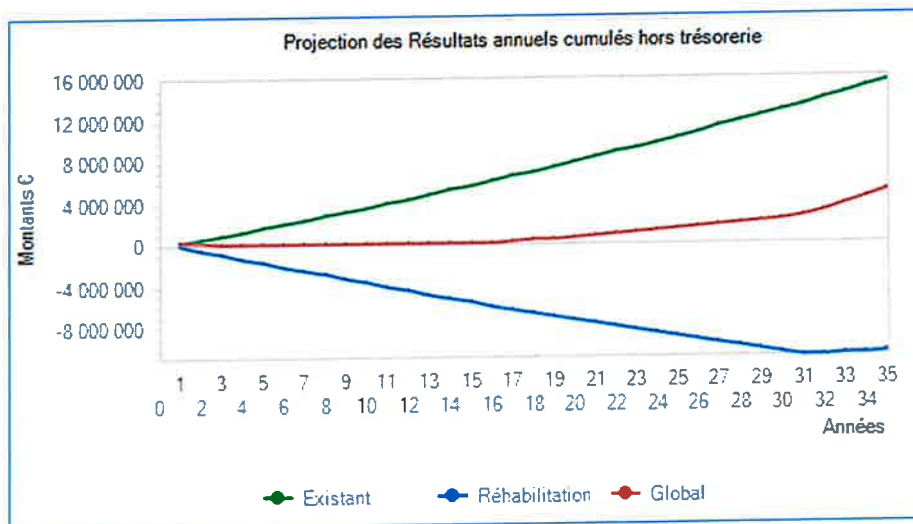
Le plan de financement est le suivant :

	Financement GLOBAL TTC avec TVA à 5,5 et 10% LANCEMENT PROJET 2 (mai 2024)	Financement GLOBAL TTC avec TVA à 5,5 à ce jour APD	%	Coût au logement
Prêts Banque des Territoires				
Prêt PAM CDC	6 421 767 €	7 899 234 €	76%	98 740 €
Eco- Prêt	0 €	760 000 €	7%	9 500 €
Autres subventions et recettes				0 €
Subvention Carène	480 000 €	640 000 €	6%	8 000 €
Fonds propres Silène	766 863 €	1 033 248 €	10%	12 916 €
TOTAL	7 668 630 €	10 332 482 €	100%	129 156 €

A ce stade, le plan de financement comporte une subvention de St Nazaire Agglomération et des prêts à des conditions avantageuses auprès de la Banque des Territoires, dont les caractéristiques seront figées après la consultation des entreprises.

Cette opération s'accompagnera d'une augmentation des loyers, qui seront portés au plafond prévu par la convention, sous réserve de l'approbation de la DDTM (voir détail ci-dessous).

Dans cette perspective, une démarche de concertation avec les locataires est actuellement menée et conduite par Silène qui devra aboutir à un vote par des habitants sur le périmètre des travaux proposés.



PART EXPLOITATION :

La réalisation de cette réhabilitation pourra engendrer des dépenses et des recettes qui sont rattachées au budget d'exploitation. La nature de ces dépenses sera définie ultérieurement grâce aux études de la maîtrise d'œuvre. Il peut tout de même être avancé que les études de faisabilité ont permis de déterminer que cette opération pourra bénéficier d'une exonération de TFPB thermique et de Certificats d'économies d'énergies (CEE) grâce à la performance thermique des immeubles qui sera obtenue après travaux.

Par ailleurs, il est prévu de réaliser l'ensemble des travaux en site occupé, ce qui n'engendrera pas une perte de loyer.

PLANNING PREVISIONNEL :

- ✓ Lancement des votes locataires : Fin octobre 2025
- ✓ Dépôt du DP ou PC : Novembre 2025
- ✓ Lancement de la consultation entreprises : Janvier 2026
- ✓ Si appel d'offres fructueux, lancement de la préparation de chantier : Juin 2026

Compte tenu de ce qui précède, Il est demandé aux administrateurs de bien vouloir :

- Émettre un avis favorable à ce projet actualisé
- Autoriser la Directrice Générale à solliciter les subventions
- Autoriser la Directrice Générale à lancer la consultation des entreprises

SEANCE DU BUREAU :

Délibération adoptée à l'unanimité.

Ont signé : Tous les Membres présents

Copie RENDUE EXECUTOIRE
Loi du 2 mars 1982

**Pour copie conforme,
La Directrice Générale de Silène,
S. WILLIAMSON**

