

Silène
17, Rue Pierre Mendès France - 44602 - ST-NAZAIRE

RECUE EN PREFECTURE

Le 17 novembre 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003410

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442120389-20251113-000341010-DE

BUREAU DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 13 NOVEMBRE 2025

Délibération n° 7	PROVENCE - SAINT-NAZAIRE - EQUILIBRE ET BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE
--------------------------	---

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.

Lors du Bureau du 23 octobre 2020, Silène a validé le lancement de l'opération de réhabilitation et résidentialisation « Provence » à Saint-Nazaire.

Cette résidence construite en 1968 est composée de 5 bâtiments et découpée en 3 îlots situés route des Fréchets, allée des Orchidées et allée des jacinthes.

La résidence comporte 86 logements locatifs sociaux et se situe sur un terrain de 10 223 m² qui est propriété de Silène (parcelles cadastrales CY 71, CZ 229, CZ 370) et dans le QPV Ville Ouest en requalification avec le soutien du PRIR de Saint-Nazaire.

Le bilan financier prévisionnel a été présenté au Bureau, le 2 février 2023, après avoir procédé à la mise en concurrence des marchés.

Il est proposé d'intégrer au montage financier de l'opération une subvention européenne du Fonds de Transition Juste, récemment perçue pour l'opération de réhabilitation Provence, laquelle comprenait, pour mémoire, le programme de travaux suivant :

Réhabilitation :

- Rénover le cadre de vie et l'image résidentielle,
- Amélioration du confort thermique (niveau BBC réha 2023 atteint),
- Amélioration du confort acoustique,
- Amélioration du confort général des logements (sol, électricité, ventilation...),
- Agrandissement des balcons des logements familiaux,
- Respect des contraintes réglementaires (incendie, handicap, santé, électricité, ...),
- Intégration de 3 ascenseurs pour le bâtiment adressé directement route des Fréchets,
- Offre de typologies de logement plus variées (restructuration) pour le bâtiment avec ascenseurs,
- Valorisation résidentielle des halls et cages d'escalier avec amélioration de leur fonctionnalité,
- Sécurisation des caves.

Résidentialisation :

- Amélioration de la fonctionnalité et de la convivialité des pieds d'immeuble, notamment l'accessibilité PA/ PMR depuis les parkings jusqu'aux logements et la sécurisation des accès aux halls.
- Recomposition et amélioration des fonctionnalités résidentielles : stationnement, gestion des déchets, valorisation paysagère et traitement qualitatif des abords.



Vue Route des Fréchets



Hall d'entrée

HYPOTHESE FINANCIERE PREVISIONNELLE :

Le prix de revient global de l'opération est toujours à ce jour de 6 899 068.71 € TTC (TVA 5.5 %) se décompose en 2 parties :

- Part investissement : 6 661 634.71 € TTC, soit 78 372 €/logement.
- Part exploitation : 237 434 € TTC soit 2 793 €/logement

PART INVESTISSEMENT :

Le prix de revient prévisionnel de l'ensemble de l'opération est inchangé depuis le lancement de l'ordre de service entreprise et se décompose toujours de la manière suivante :

	Prix TTC REQUALIFICATION (TVA à 5,5 %)	Prix TTC RESIDENTIALISATION (TVA à 5,5 %)	Prix TTC GLOBAL (TVA à 5,5 %)	Coût au logement
CHARGE FONCIERE	- €	1 004 673,99 €	1 004 673,99 €	11 819,69 €
TRAVAUX BATIMENT	4 549 804,60 €	- €	4 549 804,60 €	53 527,11 €
HONORAIRES	730 926,13 €	185 910,09 €	916 836,22 €	10 786,31 €
ACTUALISATION ET REVISION	158 669,90 €	31 650,00 €	190 319,90 €	2 239,06 €
TOTAL	5 439 400,63 €	1 222 234,08 €	6 661 634,71 €	78 372,17 €

Le financement prévisionnel de l'opération n'a pas évolué depuis le lancement de l'ordre de service entreprise, sauf pour intégrer la subvention Fond de Transition Juste sollicitée dans le cadre de cette opération et obtenue récemment. Il se présente donc ainsi à ce jour :

	Financement de la délibération du 02/02/2023 TTC (TVA à 5,5%)	Nouveau Financement TTC PART REQUALIFICATION	Nouveau Financement TTC PART RESIDENTIALISATION	Nouveau financement TTC avec TVA à 5,5%	%	Coût au logement
Prêts Banque des Territoires						
Prêt	2 150 000,00 €	1 116 000,00 €	434 000,00 €	1 550 000,00 €	23,27%	18 235,29 €
Eco Prêt	1 118 000,00 €	1 539 500,00 €		1 539 500,00 €	23,11%	18 111,76 €
Eco Prêt complémentaire	1 516 147,85 €	1 094 648,00 €		1 094 648,00 €	16,43%	12 878,21 €
Sous-total	4 784 147,85 €	3 750 148,00 €	434 000,00 €	4 184 148,00 €	62,81%	49 225,27 €
Prêts autres						
Action Logement	200 000,00 €	168 459,00 €	31 541,00 €	200 000,00 €	3,00%	2 352,94 €
Sous-total	200 000,00 €	168 459,00 €	31 541,00 €	200 000,00 €	3,00%	2 352,94 €
Subvention C.A.RE.N.E	522 000,00 €	446 250,00 €	75 750,00 €	522 000,00 €	7,84%	6 141,18 €
Subvention ANRU	123 030,00 €	123 030,00 €		123 030,00 €	1,85%	1 447,41 €
Subvention FTJ		732 593,16 €		732 593,16 €	11,00%	8 618,74 €
Soulte due par la Sonadev	99 828,00 €	99 828,00 €		99 828,00 €		
Sous-total	744 858,00 €	669 108,00 €	75 750,00 €	1 477 451,16 €	22,18%	17 381,78 €
Fonds propres Silène	932 628,86 €	128 005,89 €	672 029,86 €	800 035,55 €	12,01%	9 412,18 €
TOTAL FINANCEMENT	6 661 634,71 €	4 715 720,89 €	1 213 320,86 €	6 661 634,71 €	100,00%	78 372,17 €

L'ensemble des prestations communes à la Sonadev et à Silène, à savoir la réalisation du local commercial avec la cession de la surface bâti correspondante, la répartition de tous les aménagements extérieurs, et la cession du foncier Silène pour l'extension avait amené à un montage financier commun qui faisait résulter une soulte au crédit de Silène pour un montant de 99 828€. Cette soulte est intégrée au financement prévisionnel.

Afin d'optimiser les conditions financières de l'opération, les prêts CDC, indexés sur le livret A, et un prêt auprès de la banque Postale ont été mobilisés.

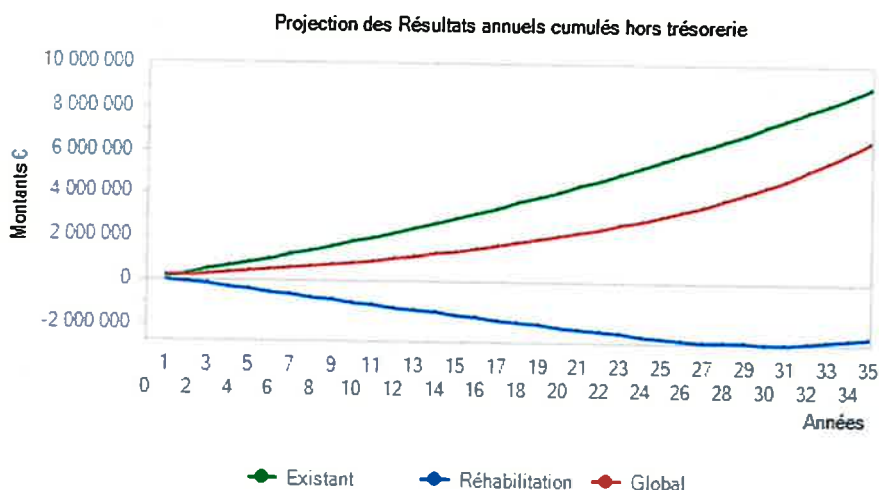
Dans le cadre de la convention PRIR, des subventions de la CARENE et du PRIR ont été actées à hauteur respective de 522 000€ et 123 030€.

La demande de subvention FTJ concrétisée, concerne 85 logements, excluant 1 logement destiné à la vente pour lequel le FTJ n'intervient pas. Elle a été calculée comme suit : le budget prévisionnel de

cette opération s'élève à 6 661 634,71 €. Silène sollicite un cofinancement européen via le Fonds pour une Transition Juste 2021-2027 pour un coût total éligible de 1 046 561,65 € (calculé selon le BSCU : 85 logements × 11 507 €/logement et un taux forfaitaire de 7%). L'aide FTJ demandée et obtenue s'élève donc à 732 593,16€, soit un taux d'intervention de 70 %.

Les fonds propres du projet de réhabilitation sont à hauteur de 12.01% au lieu de 14% pour prendre en compte les nouvelles conditions bancaires et financières.

La trésorerie cumulée est positive dès la première année comme le montre le graphique ci-dessous, avec le nouveau montage financier décrit ci-dessus :



PART EXPLOITATION :

Postes de travaux	Dépenses prévisionnelles TTC (TVA 5.5%)	Coût au logement	%
Couverture combles : révision et réparation ponctuelle	46 957 €	552 €	20%
Coûts sociaux pour 30 logements	190 478 €	2 241 €	80%
TOTAL	237 434 €	2 793 €	100 %

	Recettes prévisionnelles TTC (TVA 5.5%)	Coût au logement	%
CEE	308 121 €	3 625 €	27 %
Exonération TFPB Thermique	296 925 €	3 493 €	26%
Exonération TFPB Accessibilité	540 705 €	6 361 €	47 %
Recettes prévisionnelles	1 145 752 €	13 479 €	100 %

Soit un résultat d'exploitation prévisionnel et bénéficiaire de 908 318 € qui sera inscrit à l'autofinancement de Silène l'année de réalisation.

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

- Emettre un avis favorable au bilan financier prévisionnel actualisé,
- Autoriser la Directrice Générale à solliciter les prêts et les subventions nécessaires.

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

